

## **Premessa**

Il Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR e al PAI è stato adottato definitivamente dal Consiglio Comunale con la deliberazione n°76 del 30.10.2015 e successiva deliberazione consiliare n°28 del 12.04.2016 di recepimento delle prescrizioni stabilite in verifica di coerenza, di cui alla Determinazione n°901/ D.G. Prot. n°17981/DG del 04.05.2016 del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia della Regione Autonoma della Sardegna, efficace dal 26 maggio 2016 giorno di pubblicazione sul BURAS parte III n. 26.

## Cronistoria

La Soc. COSMOS Srl , proprietaria di un lotto della superficie catastale di 8.600 mq sito nel Comune di Capoterra al km. 13,200 della S.S. 195, ha fatto ricorso al TAR per la Sardegna per l'annullamento del PUC con particolare riferimento alla destinazione agricola assegnata dal PUC all'area (sottozona E.2 - aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, alla composizione e alla localizzazione dei terreni") .

Il ricorso n.709/2016, depositato il 23 agosto 2016, contestava il procedimento di approvazione del piano all'interno del quale la Soc. COSMOS aveva depositato un'osservazione, successivamente rigettata dal Consiglio comunale con la deliberazione n.14 del 13-03-2015.

Con la suddetta osservazione la Soc. COSMOS contestava, in particolare, la destinazione urbanistica agricola assegnata dal PUC all'area e ne chiedeva la modifica richiedendo che l'area fosse riclassificata artigianale o commerciale.

Con la sentenza n.212/2018 Reg. Prov. Coll il TAR per la Sardegna ha accolto il ricorso della Soc. COSMOS, prescrivendo che l'amministrazione comunale riaprisse il procedimento, limitatamente alla parte territoriale contestata, con la rivalutazione della destinazione urbanistica da imprimere sull'area.

Con queste premesse, al fine di conformarsi alla sentenza n.212/2018 è stata predisposta la variante dell'area di proprietà della Soc. COSMOS Srl, ubicata al km. 13,200 della S.S. 195, distinta in Catasto al Foglio 30 mappali 521 e 2132, della superficie catastale di 8.600 mq.

Con la delibera del Consiglio Comunale n.99 del 19-11-2020 è stata approvata in via definitiva la variante al PUC relativa alla zona D2a.3 con la previsione delle relative norme di attuazione (vedi stralcio del PUC allegato).

La suddetta variante è stata inviata alla Regione per la prescritta verifica di coerenza ai sensi dell'articolo 31 comma 5 della LR 7/2002.

La Regione, con Determinazione n.197 Prot. n.7174 del 15/02/2021, ha comunicato la coerenza della variante con il quadro normativo e pianificatorio sovraordinato, condizionatamente al recepimento della seguente prescrizione:

*“siano integrate le disposizioni relative alle destinazioni d'uso ammissibili, precisando che le modifiche della destinazione d'uso, da artigianale a commerciale, degli edifici ubicati nell'areale confinante con la S.S. n.195, classificato dal PAI come Hi4, siano subordinate alla verifica di quanto prescritto dall'art. 27, comma 2, lett. h), delle NA del PAI” .*

Conseguentemente, il Consiglio comunale con la deliberazione n.18 del 02-03-2021 ha modificato l'articolo 21 delle NTA del PUC introducendo la prescrizione soprariportata.

La variante è stata pubblicata Sul BURAS Parte III Numero 31 in data 20-05-2021 rendendo efficace la Variante al PUC.

## Obiettivo della Variante

La presente variante è relativa alla modifica dell'articolo 21 delle NTA del PUC.

In particolare la variante riguarda la modifica della destinazione d'uso ammissibile nella zona D2a.3 con riferimento alla eliminazione delle limitazioni della superficie di vendita SV nella realizzazione di nuovi complessi MSV a destinazione commerciale.

La variante è composta da:

- Relazione illustrativa
- Norme di attuazione

## Inquadramento territoriale dell'area di intervento

L'area, di forma trapezoidale con accesso dalla SS 195, ricade all'interno di una più ampia zona classificata dal PUC con destinazione agricola e dista circa 250 metri dalle lottizzazioni a destinazione residenziale più prossime.

Nell'area risultano realizzate due costruzioni per una superficie complessiva di circa 2.600 mq, edificati legittimamente negli anni '60.

L'area ricade all'interno della fascia costiera del PPR – bene paesaggistico disciplinato dall'art.20 delle NTA del PPR. approvato con DGR n. 36/7 del 5 settembre 2006, per il primo ambito omogeneo - area costiera, e entrato in vigore con la pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Sardegna avvenuta in data 8 settembre 2006.

L'area è indicata tra gli insediamenti specializzati di natura produttiva nella mappatura PPR.

Il PPR disciplina tali insediamenti negli articoli 85, 86 e 87 delle NTA.

In particolare, declinando l'articolo 87 al caso in questione prescrive i seguenti indirizzi:

- b. riqualificare e riutilizzare il patrimonio abbandonato o degradato, in particolare quello di qualità pregevole con l'uso delle tecniche e dei materiali tradizionali;
- c. incentivare la riconversione al turismo rurale dei fabbricati esistenti.

Per ciò che concerne gli aspetti agronomici e geologici, con riferimento alle carte allegate al PUC , si ha la seguente classificazione dell'area:

- *Carta delle Unità delle Terre: sedimenti alluvionali recenti e attuali*
- *Carta della Capacità d'Uso dei Suoli: Classe IIIs*
- *Carta della Copertura Vegetale: 030-001 Aree edificate e antropizzate in ambiti rurali*
- *Carta dell'Uso del Suolo: Categoria 1211 – insediamento industriale, artigianale e commerciale*
- *Carta geolitologica: depositi alluvionali recenti e attuali e parte depositi alluvionali terrazzati*
- *Carta geologica-tecnica: Litotipo semicoerenti – Materiale granulare cementato o molto addensato a grana prevalentemente grossa*
- *Carta geomorfologica: Materiali sciolti di alveo fluviale*
- *Carta idrogeologica: alluvioni antiche e recenti con permeabilità per porosità complessiva medio bassa.*

Sull'area grava un vincolo con pericolosità idraulica molto elevata Hi4 nella parte adiacente la SS 195 mentre sulla restante è presente un vincolo con pericolosità idraulica moderata Hi1.

La presenza del vincolo è certificata dall'attuale mappatura del PAI del territorio comunale con riferimento all'ultima variante adottata in via definitiva con la deliberazione n. 9 del 09.08.2018 del Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino regionale della Sardegna, ai sensi dell'art. 37, comma 3 lett. b, delle norme di attuazione del P.A.I., approvata con la deliberazione di approvazione della Giunta regionale n. 49/2 del 09.10.2018, recante "Variante al Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) ai sensi dell'art. 31 della L.R. n. 19/2006 in Comune di Capoterra" e successivo Decreto del Presidente della Regione n.95 del 07 novembre 2018 pubblicato sul BURAS n.52 in data 22 novembre 2018.

Trattandosi di una variante normativa che non incide sui parametri urbanistici edificatori si ritiene non necessario procedere con uno studio di assetto idrogeologico ai sensi dell'art.8 comma 2 bis delle NTA del PAI.

### **Procedimento della Variante**

Il procedimento di approvazione della variante è disciplinato dall'articolo 20 della LR 45/1989.

Per quanto sopra riportato, l'area è riclassificata in zona D2a.3, disciplinata dall'articolo 21 – Insediamenti produttivi per attività artigianali e commerciali delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC, con la specifica disciplina allegata alla presente variante.

Capoterra, Dicembre 2021

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Dott. Ing. Fabrizio Porcedda

### **Allegati:**

Stralcio del PUC vigente

**PUC Vigente**

