

Letto, approvato e sottoscritto.

seguono le firme

Il Sindaco	Il Segretario Comunale
<i>F.to Costantino Palmas</i>	<i>F.to Michele Cuccu</i>

per copia conforme all'originale

Il Funzionario Incaricato

Il sottoscritto Segretario comunale, visti gli atti d'ufficio,

prot. n. 3298 del 10/04/2015

A T T E S T A

- che la presente deliberazione, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, è in corso di pubblicazione all'Albo Pretorio dell'Ente dal 10/04/2015 per quindici giorni consecutivi, con contestuale comunicazione ai Capigruppo Consiliari.

Settimo San Pietro, lì 10/04/2015

Il Segretario Comunale
F.to Michele Cuccu



COMUNE DI SETTIMO SAN PIETRO PROVINCIA DI CAGLIARI

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 018	OGGETTO:	APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI PRIMA ED ANTICA FORMAZIONE.
27 Marzo 2015		

L'anno **duemilaquindici** il giorno **ventisette** del mese di **Marzo** alle ore **18:30** nella sala delle adunanze del Comune di Settimo San Pietro, con l'assistenza del Segretario Comunale supplente **Dott. Michele Cuccu**;

Previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e nei termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale, in seduta pubblica, di prima convocazione, presieduto dal **Sig. Costantino Palmas**, nella sua qualità di Sindaco, e con l'intervento dei Signori:

			Presente	Assente
<i>PALMAS</i>	<i>COSTANTINO</i>	Presidente	X	
<i>ATZERI</i>	<i>MARCO</i>	Consigliere	X	
<i>ATZORI</i>	<i>STEFANO</i>	Consigliere	X	
<i>COCCO</i>	<i>ARIANNA</i>	Consigliere	X	
<i>DESSI</i>	<i>FRANCO</i>	Consigliere	X	
<i>MARCI</i>	<i>LUCIANO</i>	Consigliere		X
<i>MILIA</i>	<i>CRISTINA</i>	Consigliere	X	
<i>MONTIS</i>	<i>RITA</i>	Consigliere	X	
<i>ARBA</i>	<i>MARIA RITA</i>	Consigliere		X
<i>PUDDU</i>	<i>GIAN LUIGI</i>	Consigliere	X	
<i>PUSCEDDU</i>	<i>MASSIMO</i>	Consigliere	X	
<i>URAS</i>	<i>PIERALDO</i>	Consigliere	X	
<i>DEIANA</i>	<i>LUCIANO</i>	Consigliere		X
<i>ORGIANA</i>	<i>DARIO</i>	Consigliere		X
<i>SEDDA</i>	<i>MARCO</i>	Consigliere	X	
<i>GUISO</i>	<i>DANIELA</i>	Consigliere	X	
<i>TOLU</i>	<i>EFISIO</i>	Consigliere		X
TOTALE			12	5

Partecipano alla seduta gli assessori tecnici: **Mura Salvatore, Pilleri Giorgio**.

Risultato legale il numero degli intervenuti

Piano particolareggiato del centro storico.

L'assessore Mura illustra la proposta, in adeguamento al piano paesaggistico regionale, anche sulla base della risposta dall'Ufficio Tutela del Paesaggio (dicembre 2014). I relativi studi e riflessioni, casa per casa, si sono basati anche su cartografia (carta "Patrimonio della Città"), colori (es.: evidenziazione dei vincoli), classificazione degli edifici, studio generale (ambiti, caseggiati, cubature, facciate) per come sono e come dovranno essere, attraverso interventi normativamente possibili. I lavori della commissione pianificazione urbanistica hanno contribuito sulle riflessioni tecniche e politiche, con attenzione alla memoria ed all'ascolto (sfavore alle demolizioni; raccordo viario: vie Roma, Garibaldi, Mara, della Libertà). E' stato evidenziato il patrimonio visibile, riconoscibile, con aggiornamento degli usi (es.: agricolo: pagliai, magazzini), favorendo i finanziamenti della Comunità Europea, nel superamento dei disagi dei residenti in centro storico.

L'arch. Nissardi, l'arch. Bertelli e l'ing. Bianchi, componenti del gruppo di progettisti incaricati, espongono, ciascuno per parti non contestuali, anche attraverso la proiezione di diapositive, e rilevano l'attenzione ai cittadini ed alla qualità del centro storico che, fino dagli anni '70, ne hanno favorito la conservazione e la valorizzazione (centro di antica e prima formazione; permanenze dei segni storici). Si è intervenuti su situazioni compromesse, sul riconoscimento d'interessi ed aspettative, su aspetti qualitativi, sui modi d'intervento negli ambiti (diritti volumetrici; rafforzamento ed estensione della qualità urbana). E' stato valorizzato il patrimonio abitativo, analizzati i materiali fragili, nel rapporto fra costi e valore identitario, storico, immobiliare (corte campidanese; modi d'abitare: es.: coincidenza dell'interasse dei carri e delle automobili). Sono favoriti nuovi poli d'attrazione, nuove attività; è stato costruito il quadro conoscitivo, sulla base di storie proprietarie complicate, nel superamento di criticità con l'Ufficio Tutela del Paesaggio.

La frammentazione della proprietà ha determinato corti minime, anche nell'evoluzione della collocazione da centro agricolo ad area metropolitana, con diminuzione degli operatori agricoli, sulla base degli assetti identificati dal piano urbanistico comunale (p.u.c.), dotandosi degli strumenti per intervenire meglio, con sentimenti e sensibilità condivisi, sulla scorta degli strumenti urbanistici del 1995. Il piano consente varie modalità d'intervento (botteghe, attività agricole, corte), su fonti documentarie, con sopralluoghi su unità minime, con analisi d'aspetti interni (pavimentazioni, scopi agricoli), attraverso schede di rilievo, atlante fotografico, conservazione degli elementi architettonici peculiari (stucchi, affreschi, decorazioni). La matrice storica dell'insediamento è ricostruita attraverso le carte dell'Istituto Geografico Militare, i catasti storici (es.: via Marconi: inizialmente vicolo cieco; maglia viaria).

Sono descritti la differenziazione dei colori, secondo lo stato di conservazione, che distinguono lotti, indici, zone, nel rispetto di diritti acquisiti (parrocchiale, palazzetti, vecchio municipio), con verifica dello stato di conservazione degli edifici, dei materiali (es.: impropri: eternit), abachi (alzati case), profili verso spazi pubblici, evitando falsi storici. L'analisi dei punti di forza (Borgo del Pane; insediamenti d'eccellenza; macellerie di carne locale) e debolezza (corti abbandonate ricettacolo di disperazione) consente valutazioni socio - economiche volte, ad esempio, alla valutazione del rischio di situazioni reddituali che differenzierebbero opportunità di restauro. Il centro matrice è definito col perimetro di legge e con altri elementi conoscitivi (corti contigue), attraverso schede normative, macrounità, studi di fattibilità, maggiormente complessi rispetto ai permessi a costruire, elementi di flessibilità, aree normative.

Sono descritte le scelte in categorie d'interventi ammessi (es.: recenti, incoerenti, monumentali: Monte Granatico; coerenti: edifici recenti; lotti con pareggio di cubatura), opportunità di collegamenti pedonali, i profili (mantenimento dell'uniformità del trattamento delle facciate), con gradualità attuativa (es.: edifici incongrui; tipologie architettoniche non facenti parte della tradizione: trasformazioni di recinzioni in muri); dimensioni "lolle"; ipotesi di parcheggio interrato in centro storico, non condiviso dall'Ufficio Tutela del Paesaggio; zona "S" inattuata; area complessa derivante da lotto con cubatura residua e attraversamento pedonale per riuso di una corte; riuso d'edifici non più utilizzabili per funzioni tradizionali.

Uras, presidente di commissione pianificazione urbanistica, ne illustra i lavori in cui sono state trattate anche criticità dell'estensione del centro storico, la normativa, con la necessità, fra l'altro, dell'uso di materiali fragili (muri in fango intonacato nelle recinzioni rispetto alla pietra usata nel nord Sardegna), evidenziando il recupero della solidarietà e della qualità della vita nel centro storico, nell'ambito di duttilità dello strumento urbanistico rispetto a regole invasive dell'amministrazione regionale.

Atzori riscontra nella proposta di deliberazione l'opportunità di tutela e valorizzazione del patrimonio del centro storico, col reinvestimento di risorse private, europee, attraverso la perequazione, l'housing sociale, i diritti acquisiti in cubatura, i tempi d'attuazione, in un contesto da definire (città metropolitana o area vasta).

Pusceddu ritiene che la proposta sia la risultante di dissensi iniziali sull'allargamento del perimetro del centro storico (zone "B" all'interno del centro storico): nelle planimetrie del 1959 le zone "B", terreni agricoli con case, non sono nel centro urbano. Nella necessità del superamento degli obblighi di quattro strumenti urbanistici contestualmente vigenti, la proposta consente d'intervenire nel centro storico col controllo, con la modificazione di norme edilizie, con scelte che facilitino attività artigianali, commerciali, seppure in un contesto impoverito (es.: esenzione dal tributo sull'occupazione pubblica dei ponteggi). Ribadisce la criticità dello sconfinamento, in materia dell'amministrazione regionale nei confronti dell'autonomia della gestione della procedura del consiglio comunale (es.: prescrizione dei parcheggi fuori del centro storico). Favorevole.

Cocco evidenzia l'indispensabilità della discussione nel processo che ha privilegiato l'interesse della comunità, comunicando alle nuove generazioni il vissuto (es: salutarsi in strada), la misura dell'essere umano, con le sue fragilità, del territorio del centro storico di Settimo San Pietro, distinto da altre realtà dell'area vasta, con la connotazione dell'abitare una comunità che promuove l'aspetto umano, con modi più vitali per essere nel territorio (case vicine alla proprietà terriera).

Puddu registra la necessità di una risposta celere alla cittadinanza, attraverso un uso del patrimonio del centro storico come patrimonio identitario, architettonico, facilitando gli interventi pubblici e privati di rivitalizzazione, con la presenza di riferimenti d'eccellenza (es.: Casa Dessì).

L'assessore Dessì evidenzia l'importanza, da parte del consiglio comunale, di dotare la comunità dei piani urbanistico e particolareggiato del centro storico, a garanzia del superamento di difficoltà economiche e con la possibilità d'eventuali successive varianti che potranno essere adottate dal consiglio comunale risultante dalle imminenti consultazioni. Considera necessaria la legislazione nazionale e regionale competente a defiscalizzare nei centri storici per rigenerare i servizi, abbattendo i costi di manutenzione che attualmente sfavoriscono pari opportunità per differenze reddituali, stante l'impossibilità di manovra tributaria da parte dell'amministrazione comunale.

L'assessore Mura illustra le seguenti osservazioni, con le risultanze dei responsabili tecnici e relativa votazione:

n.1: respinta:	favorevoli n. 10, astenuti n. 1 (Guiso), assente (Sedda)
" 2: accolta:	favorevoli n. 10, astenuti n. 1 (Guiso), assente (Sedda)
" 3: parzialmente accolta:	favorevoli n. 10, astenuti n. 2 (Guiso, Sedda)
" 4: parzialmente accolta:	favorevoli n. 10, astenuti n. 2 (Guiso, Sedda)
" 5: parzialmente accolta:	favorevoli n. 10, astenuti n. 2 (Guiso, Sedda)
" 6: accolta:	favorevoli n. 10, astenuti n. 2 (Guiso, Sedda)
" 7: parzialmente accolta:	favorevoli n. 10, astenuti n. 2 (Guiso, Sedda)
" 8: respinta:	favorevoli n. 10, astenuti n. 2 (Guiso, Sedda)
" 8 - sottovoci: respinta:	favorevoli n. 10, astenuti n. 2 (Guiso, Sedda)
" 9: parzialmente accolta:	favorevoli n. 10, astenuti n. 2 (Guiso, Sedda)
" 10: accolta:	favorevoli n. 10, astenuti n. 2 (Guiso, Sedda)
" 11: parzialmente accolta:	favorevoli n. 10, astenuti n. 2 (Guiso, Sedda)
" 12: parzialmente accolta:	favorevoli n. 10, astenuti n. 2 (Guiso, Sedda)

Votazione sull'intera proposta di deliberazione: favorevoli n. 10, astenuti n. 2 (Guiso, Sedda)

IL CONSIGLIO COMUNALE

- **Vista** la L.R. 22.12.1989, n. 45 e le successive modifiche e integrazioni;
- **Vista** la deliberazione n.36/7 del 5 settembre 2006, con la quale la Giunta regionale ha approvato il Piano Paesaggistico Regionale – Primo ambito omogeneo;
- **Vista** la legge regionale 4 agosto 2008, n. 13;
- **Visti** gli articoli 4 e 107 delle N.T.A. del suddetto Piano Paesaggistico, riguardanti l'obbligo dell'adeguamento dei Piani Urbanistici Comunali agli indirizzi ed alle prescrizioni dello stesso P.P.R.;

- **Visto** in particolare l'articolo 52 delle N.T.A. concernente i criteri e le modalità per la verifica e l'integrazione della perimetrazione degli insediamenti storici come delimitati nel P.P.R., comportante la individuazione dettagliata dei tessuti di antica e prima formazione avendo a riferimento quella rappresentata nella cartografia del Piano Paesaggistico;
- **Vista** la Circolare esplicativa n.550/GAB del 23 novembre 2006 ed i successivi "Indirizzi applicativi del Piano Paesaggistico" emanati dalla Giunta regionale con deliberazione n.16/3 del 24 aprile 2007;
- **Vista** la delibera del Consiglio Comunale n. 52 del 26/11/2008 con la quale è stata approvata la delimitazione del "Centro di prima ed antica formazione" (c.d. "Centro Matrice") elaborata in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano regionale;
- **Vista** la determinazione N. 2909/DG del 05/12/2008 con la quale la Direzione Generale dell'Assessorato Enti locali, Finanze e Urbanistica della Regione Sardegna ha ratificato la perimetrazione proposta dal Comune di Settimo San Pietro;
- **Vista** la propria deliberazione n. 55 del 28 agosto 2012 con la quale è stato adottato il piano particolareggiato del centro di prima ed antica formazione ed il relativo "quadro conoscitivo"
- **Dato atto** che il piano è stato depositato a disposizione del pubblico dal 4/9/2012, data di pubblicazione della deliberazione all'albo pretorio informatico dell'Amministrazione Comunale. Dell'avvenuto deposito è stata altresì data notizia con avviso del 9/10/2012 e pubblicazione sul quotidiano "La Nuova Sardegna". L'avviso è stato parzialmente rettificato il 15/10/2012 (pubblicazione sul quotidiano "Corriere dello Sport Edizione Sardegna") fissando il nuovo termine per le osservazioni al 7/12/2012;
- **Considerato** sono pervenute n. 12 osservazioni;
- **Ricordato altresì** che:
 - il Piano Particolareggiato è stato trasmesso con nota prot. 7979 del 17/9/2012 alla Regione Sardegna, Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia - Servizio tutela paesaggistica per le province di Cagliari e di Carbonia-Iglesias - per l'approvazione ai sensi dell'art. 9 della L.R. 28/1998;
 - che il Servizio Regionale con nota prot. n. 48662/TP/CA/CI del 12/11/2014 ha espresso il proprio parere favorevole con prescrizioni;
- **Dato atto** che l'esame delle osservazioni e le richieste del Servizio di Tutela Paesaggistica hanno reso necessario aggiornare ed integrare alcuni aspetti del Piano;
- **Visti** gli elaborati trasmessi dai tecnici incaricati (nota prot. 2208 del 9/3/2015) redatti con le indicazioni dell'Amministrazione Comunale, che sostituiscono integralmente i corrispondenti elaborati di cui alla deliberazione C.C. n. 55/2012:
 - Relazione illustrativa;
 - Norme tecniche di attuazione;
 - Norme tecniche di attuazione
 - schede normative ambiti di progetto integrato, Ambiti di trasformazione, Ambiti di trasformabilità orientata, Macrounità;
 - Manuale sull'uso degli elaborati del Piano (nuovo elaborato)
 - TAVOLA 1: Individuazione ambito del Piano particolareggiato sugli strumenti urbanistici (scale varie)
 - TAVOLA 1a: Inquadramento territoriale - scala 1:10.000 (nuovo elaborato)
 - TAVOLA 2: Individuazione ambito del P.P. su stato di fatto - scala 1:2.000;
 - TAVOLA 5: Aree normative - scala 1:1.000;
 - TAVOLA 6: Il Patrimonio della città - scala 1:1.000;
 - TAVOLA 7: Regole edilizie e urbanistiche - scala 1:500
 - Foglio 7.3 Isolati A3;
 - Foglio 7.5 Isolato A5-AB20;
 - Foglio 7.7 Isolato A7;
 - Foglio 7.14 Isolato AB16
 - Foglio 7.16 isolato AB19;
 - Foglio 7.19 isolato 4B23;
 - TAVOLA 8 Regole edilizie ed urbanistiche - Profili degli isolati -Scala 1:200
 - Foglio 8.3 Isolato A3 (tavola A);
 - Foglio 8.3 Isolato A3 (tavola B);
 - Foglio 8.5 Isolato A5a - A820, (tavola A);
 - Foglio 8.5 Isolato AB20 (tavola B);
 - Foglio 8.5 Isolato AB20- A5a (tavola C);
 - Foglio 8.7 Isolato A7;
 - Foglio 8.15 Isolato AB16, (tavola A);
 - Foglio 8.15 Isolato AB16, (tavola B);
 - Foglio 8.17 Isolato AB 19, (tavola A);
 - Foglio 8.17 Isolato AB 19, (tavola B);
 - Foglio 8.17 Isolato AB 19, (tavola C)

- Foglio 8.20 Isolato AB23, (tavola A);
- Foglio 8.20 Isolato AB23, (tavola B);
- TAVOLA 9a: Tipologie insediative (nuovo elaborato)
- TAVOLA 10: Connettività, polarità, infrastrutture - Linee di intervento per la mobilità e lo spazio pubblico - scala 1:1.000;

- **Visto** il parere espresso dalla 3° Commissione Consiliare Permanente Programmazione Urbanistica;

Acquisisti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000;

- di regolarità tecnica favorevole firmato dal Responsabile dell'Area tecnica Ing. Marco Monni;
- di regolarità contabile favorevole firmato dal Responsabile del servizio finanziario Dott.ssa M. Loy;

Sentiti gli interventi riportati nel resoconto del dibattito qui allegato:

Con voti: favorevoli n. 10, astenuti n. 2 (Sedda, Guiso),

DELIBERA

- **Di prendere** atto della premessa;
- **Di non accogliere**, con le controdeduzioni di cui alla tabella allegata, le seguenti osservazioni: prot. 10995 del 3/12/2012: Pilleri Piergiorgio, Pilleri Giampaolo, Pilleri Bepi Maria;
- **Di accogliere parzialmente**, con le controdeduzioni di cui alla tabella allegata, le seguenti osservazioni: prot. 11036 del 4/12/2012: Locci Mariangela, Locci Pietrina
prot. 11040 del 4/12/2012: Melis Ivan
prot. 11145 del 4/12/2012: Mura Angela Maria
prot. 11242 del 4/12/2012: Montis Lucio
prot. 11242 del 4/12/2012: Montis Felice
prot. 11247 del 4/12/2012: Pisu Felice e Broi Marcello
prot. 11242 del 4/12/2012: Deiana Giovanni
prot. 11254 del 4/12/2012: Dessi Rosaria
- **Di accogliere**, con le controdeduzioni di cui alla tabella allegata, le seguenti osservazioni: prot. 11029 del 4/12/2012: Badlussi Alessandro
prot. 11147 del 4/12/2012: Cara Maria
prot. 11245 del 4/12/2012: Aresu Maria Pace
- **Di riscontrare** a quanto richiesto dal Servizio Regionale di Tutela del Paesaggio con le controdeduzioni di cui all'allegato "A";
- **Di approvare definitivamente** il Piano Particolareggiato del Centro di Prima ed Antica Formazione costituito dagli elaborati elencati nell'allegato "B" alla presente deliberazione;
- **Di dare atto** che il Piano alla Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia della RAS, per l'approvazione ai sensi dell'art. 9 della L.R. 28/1998.