



COMUNE DI NULVI

PIANO URBANISTICO COMUNALE

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO

ELABORATO

RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO

TAV. VU00

SCALA: 1:

I PROGETTISTI

Dott. Ing. PIERANGELO MASIA

Dott. Ing. PAOLO TICCA

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

DATA:

Aprile 2023

AGGIORNAMENTO:

VISTI DI APPROVAZIONE:

VARIANTE URBANISTICA SEMPLIFICATA COMUNE DI NULVI

INTERVENTI: *"Strada per l'Anglona (Osilo-Nulvi-Sedini-Casteldoria) - 2° stralcio (circonvallazione di Nulvi)"*

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Sommario

- OGGETTO DELLA VARIANTE
- QUADRO URBANISTICO IN VIGORE
- TIPOLOGIA VARIANTE
- APPROVAZIONE DELLA VARIANTE
- INTERVENTI PREVISTI
- IL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO
- INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA VINCOLARE CON LE PREVISIONI URBANISTICHE

OGGETTO DELLA VARIANTE

La presente variante al Piano Urbanistico Comunale del Comune di Nulvi, predisposta nell'ambito del progetto dei lavori di **"Strada per l'Anglona (Osilo-Nulvi-Sedini-Casteldoria) - 2° stralcio (circonvallazione di Nulvi)"** viene proposta da parte della Amministrazione Comunale del Comune di Nulvi - su richiesta dell'Amministrazione Provinciale di Sassari - col fine di istituire il vincolo preordinato all'asservimento per la realizzazione delle opere comprese nell'intervento di cui sopra.

La variante nasce dall'esigenza di adeguare ed inserire il tracciato della sede stradale, comprensiva della fascia di rispetto ed opere di regimazione acque meteoriche della Circonvallazione, *nella* zonizzazione dello strumento urbanistico Comunale vigente sulla base degli elaborati grafici che definiscono il tracciato e le zone da asservire, al fine della realizzazione dell'opera e consentire in tal modo l'Amministrazione Provinciale di Sassari, quale promotore, di procedere all'azione amministrativa ed espropriativa per l'esecuzione delle opere pubbliche, ai sensi del D.P.R. 08.06.2001 n. 327 - T.U. Espropriazioni per pubblica utilità, di tutti i terreni ricadenti nell'area di occupazione della strada che sono tutti a preminente destinazione agricola;

QUADRO URBANISTICO IN VIGORE

Il Comune di Nulvi è dotato del Piano urbanistico approvato con Delibera C.C. n°51 del 16/11/2001 approvato dal CO.RE.CO di Cagliari in data 19/12/2001 ed entrato in vigore il 05/02/2002.

Consultando la tavola di zonizzazione del P.U.C., SI EVINCE CHE L'INTERVENTO RICADE IN AGRO, ZONA E - SOTTO ZONA E2, AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO - PRODUTTIVA, (marginalmente anche sottozona E3 - Aree caratterizzate da elevato frazionamento fondiario), la cui zona è disciplinata dall'art. 15 delle N.T.A. del P.U.C;

TIPOLOGIA DI VARIANTE

Vengono analizzate le disposizioni riferite alle fattispecie di variante contenute nella L.R. del 22 dicembre 1989 n. 45 secondo le indicazioni contenute nel "Atto d'indirizzo ai sensi dell'articolo 21, comma 2, della Legge regionale n. 1 del 17 gennaio 2019 (legge di semplificazione 2018) in ordine ai procedimenti di approvazione degli atti di governo del territorio" di cui all'Allegato alla Delib. G.R. n. 5/48 del 29.1.2019;

La L.R. 45/1989 stabilisce all'articolo 20, comma 22, che le modifiche degli elaborati e delle norme di attuazione costituiscono varianti al piano urbanistico comunale.

Le disposizioni dei commi successivi individuano puntualmente le varianti sostanziali (comma 23) le modifiche non costituenti variante (comma 25), mentre le varianti non sostanziali sono definite in via residuale (comma 26).

Appare, pertanto, opportuno analizzare le disposizioni riferite alle diverse fattispecie richiamate:

VARIANTI SOSTANZIALI AL PIANO URBANISTICO COMUNALE

L'articolo 20, al comma 23, individua le varianti "sostanziali" quelle che:

a) interessano l'intero territorio o modificano l'impianto complessivo del piano:

sono le modifiche che possono interessare l'intero territorio o parti significative di esso o incidono sull'impianto complessivo del Piano. Rientrano nella fattispecie in esame, a titolo esemplificativo, le modifiche che possono avere una incidenza generalizzata sul Piano, come le modifiche regolamentari, le modifiche alle norme relative a indici o parametri di piano, anche se interessanti una specifica sottozona, ecc.

b) incrementano la previsione insediativa:

sono le modifiche, anche solo normative, che possono aumentare il carico insediativo previsto nel Piano. Come noto, il carico insediativo è l'effetto prodotto dagli insediamenti antropici sul territorio, in dipendenza del numero di persone o attività nello stesso insediato. Sono, pertanto, varianti sostanziali le modifiche che incrementano le previsioni insediative di tipo residenziale, produttivo, per servizi e turistico ricettivo.

c) modificano la qualificazione degli ambiti territoriali individuati:

sono le modifiche che incidono sulle destinazioni di zona del Piano e sulla relativa disciplina normativa.

d) adeguano o conformano il piano al PPR o modificano le norme di tutela e salvaguardia afferenti ai beni paesaggistici:

sono le modifiche al Piano finalizzate all'adeguamento o alla conformazione al PPR o all'attuazione dello stesso, o che riguardano la disciplina urbanistica degli areali interessati da beni paesaggistici (a titolo esemplificativo, decreti ministeriali di vincolo, centri di antica e prima formazione, fascia costiera, ecc.), in conformità alle norme di tutela paesaggistica.

MODIFICHE NON COSTITUENTI VARIANTI AL PIANO URBANISTICO COMUNALE

L'articolo 20, al comma 25, individua le modifiche che non costituiscono varianti quelle che:

a) correggono errori materiali:

sono le modifiche finalizzate alla correzione di evidenti errori presenti negli elaborati di piano, la cui soluzione sia certa e univoca.

b) eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento quando sia evidente e univoco il rimedio:

sono le modifiche che correggono enunciazioni contrastanti presenti negli elaborati di piano, la cui soluzione, riscontrabile dall'analisi degli elaborati di piano, sia certa e univoca.

c) correggono o adeguano gli elaborati del piano per assicurare chiarezza e univocità senza incidere sulle scelte di pianificazione:

sono le modifiche finalizzate ad assicurare chiarezza degli elaborati di piano, quando più parti dello stesso presentano discrasie e non univocità delle previsioni, la cui soluzione sia comunque certa e univoca.

d) aggiornano, con finalità di riordino, gli elaborati cartografici e normativi del piano in recepimento di varianti già approvate conseguenti all'approvazione di opere pubbliche o di

pubblica utilità, alla sottoscrizione di accordi di programma o di pianificazione, alle intese Stato-Regione nell'ambito delle procedure di localizzazione di opere di interesse statale o in recepimento di variazioni automatiche previste dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali:

sono le modifiche al Piano finalizzate al riordino degli atti di Piano conseguenti a varianti che hanno già completato il loro iter approvativo secondo le specifiche norme di settore e che necessitano di essere riportate all'interno del Piano per l'aggiornamento degli elaborati.

VARIANTI NON SOSTANZIALI AL PIANO URBANISTICO COMUNALE

L'articolo 20, comma 26, prevede che costituiscano varianti "non sostanziali" al Piano le modifiche non riconducibili alle varianti sostanziali e ai casi non costituenti variante.

Secondo l'atto di indirizzo sopra citato, rientrano tra le varianti "non sostanziali" le modifiche che:

a) introducono aree a destinazione agricola, con normativa conforme alle altre zone agricole già individuate dal Piano nell'immediato intorno, a condizione che le previsioni siano coerenti con le disposizioni pianificatorie e normative sovraordinate. (Si precisa che le modifiche alle norme rientrano tra le varianti sostanziali in quanto modificano la qualificazione dell'ambito territoriale individuato)

b) introducono aree di salvaguardia, che non riguardino beni paesaggistici, con normativa conforme alle altre zone di salvaguardia già individuate dal piano. (Analogamente all'ipotesi precedente, si precisa che le modifiche alle norme tecniche di attuazione rientrano tra le varianti sostanziali in quanto variano la qualificazione dell'ambito territoriale individuato);

c) reiterano vincoli preordinati all'esproprio;

d) introducono aree per standard urbanistici all'interno del centro urbano edificato con riclassificazione di aree già destinate ad edificazione;

e) variano la qualificazione delle aree standard già esistenti nel Piano, nel rispetto delle quantità minime già previste dall'articolo 6 del Decreto assessoriale n. 2266/U del 1983, per le singole aree (Comuni della I e II Classe: S1 min= 4,50 mq; S2 min = 2,00 mq; S3 min = 9,00 mq; S4min = 2,50 mq. Comuni della III e IV Classe: S1 min= 4,00 mq; S2 min = 2,00 mq; S3 min =5,00 mq; S4 min = 1,00 mq);

f) modificano le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione di zona, senza incidere sui parametri urbanistici.

TIPLOGIA DI QUALIFICAZIONE DELLA VARIANTE IN ESAME

Considerato che la variante non ha una valenza tale da interessare l'intero territorio, ovvero incidere sull'impianto complessivo del piano e non rientra nelle restanti fattispecie delle "varianti sostanziali" nonché non può essere considerata come modifica "non costituente variante", poiché introduce aree di salvaguardia (fasce di rispetto stradale) già individuate all'interno del piano e perciò non determinano modifiche alle norme tecniche di attuazione.

Valutato quanto sopra esposto che l'intervento in oggetto risulta tra i casi previsti quali Varianti non sostanziali, nello specifico:

- "lett. b) introducono aree di salvaguardia, che non riguardino beni paesaggistici, con normativa conforme alle altre zone di salvaguardia già individuate dal piano.
- "lett. f) modificano le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione di zona, senza incidere sui parametri urbanistici"

Pertanto, la Variante in oggetto risulta NON SOSTANZIALE.

APPROVAZIONE DELLA VARIANTE

La procedura di approvazione della variante segue l'iter previsto dall'art.20 della Legge Regionale 22 dicembre 1989 n.45 "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale" (come modificata, da ultimo, dalla Legge Regionale n.1 del 2019 - c.d. Legge di semplificazione 2018). Nello specifico, le varianti non sostanziali seguono la procedura delineata nei commi dal 28 al 34 dell'articolo 20;

Preliminarmente le varianti, siano esse sostanziali o non sostanziali, devono essere sottoposte alla preventiva verifica di assoggettabilità alla VAS presso l'autorità competente.

FATTISPECIE PARTICOLARI

Nei casi in cui l'opera pubblica da realizzare non risulti conforme alle previsioni urbanistiche ed è necessario procedere all'espropriazione delle aree, occorre attivare la procedura della variante allo strumento urbanistico prevista dall'articolo 10, commi 1 e 2, del Decreto legislativo n. 327 del 2001. (in caso di variante sostanziale, i tempi di pubblicazione sono ridotti ai sensi dell'articolo 1, comma 2, della legge regionale n. 32 del 1996).

INTERVENTI PREVISTI

Il tracciato stradale inizia il suo percorso nell'innesto della Strada Osilo – Nulvi con la bretellina che attualmente la collega alla Strada Statale 127 e termina dopo l'abitato di Nulvi, sulla strada Provinciale n°17 che collega Nulvi con Tergu.

Il tracciato proposto non attraversa le aree produttive del paese ed è rispettoso delle zone interessate da importanti presenze archeologiche, caratterizzate dalla presenza di diversi nuraghi e Domus de Janas.

La categoria della strada si uniforma a quella del tratto già in esercizio nel primo stralcio della Osilo– Nulvi; l'infrastruttura avrà pertanto le caratteristiche di una strada extraurbana locale di categoria F1, e il tracciato ricalca, in larga parte, una strada di penetrazione rurale esistente e rispetta i pochi insediamenti a preminente destinazione agricola;

Per maggiori chiarimenti si rimanda alla TAV.VU01 Relazione di accompagnamento

IL VINCOLO PREORDINATO ALL'ASSERVIMENTO

Il Testo Unico sulle espropriazioni, all'art.8, prevede che il decreto d'esproprio può essere emanato qualora:

- l'opera da realizzare sia prevista nello strumento urbanistico generale, o in un atto di natura

ed efficacia equivalente e sul bene da espropriare sia stato apposto il vincolo preordinato all'esproprio;

- vi sia stata la dichiarazione di pubblica utilità;
- sia stata determinata, anche se in via provvisoria, l'indennità di esproprio.

L'art. 9 del D.P.R. 327/2001 prevede altresì che un bene è sottoposto al vincolo preordinato all'esproprio quando diventa efficace l'atto di approvazione del piano urbanistico generale, ovvero una sua variante, che prevede la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità. Ne discende che la scelta dell'area sulla quale dovrà essere collocata un'opera pubblica non può essere sganciata dallo strumento urbanistico, ma deve avvenire in conformità con lo stesso. In altri termini l'esproprio finalizzato alla realizzazione di una determinata opera pubblica può riguardare solo l'area sulla quale è prevista, nel Piano Urbanistico Comunale, la collocazione di tale opera. Quest'area viene resa a tale scopo inedificabile mediante l'assoggettamento ad un vincolo preordinato all'esproprio.

Pertanto, il vincolo preordinato all'esproprio è il presupposto per l'ablazione della proprietà immobiliare, e l'opera, prima di essere iniziata, deve essere prevista nello strumento urbanistico. Un'opera pubblica è compatibile urbanisticamente quando è possibile realizzare una determinata tipologia di interventi la cui destinazione è prevista dalle norme o dalla zonizzazione del Piano Urbanistico Comunale.

In caso contrario, cioè nel caso sia necessario acquisire le aree, è necessaria la conformità urbanistica che si raggiunge solo con l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

Pertanto, sia la conformità urbanistica dell'opera, sia il vincolo preordinato all'esproprio, si conseguono, ove assenti, con una variante allo strumento urbanistico. Qualora entrambi i requisiti siano assenti, l'approvazione del progetto dell'opera in variante ottiene l'effetto di soddisfarli entrambi. Questo è raggiungibile, per la legislazione vigente (art. 10 e 19 del D.P.R. 327/2001), attraverso l'approvazione di un progetto preliminare o definitivo di opera pubblica, procedura che costituisce appunto adozione di variante.

In conclusione, per poter espropriare occorre la conformità urbanistica ossia la presenza, nel Piano Urbanistico Comunale vigente, di un vincolo preordinato all'esproprio avente ancora validità. Pertanto, le fasi del procedimento espropriativo, in particolare modo la fase di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio riguardano anche l'imposizione di una servitù permanente e quindi l'espropriazione di un diritto reale minore, il cui procedimento viene inderogabilmente sottoposto alla disciplina contenuta negli articoli 8 e 9 del D.P.R. 327/2001.

È evidente che l'efficacia della dichiarazione di pubblica utilità dell'opera è subordinata all'apposizione del vincolo espropriativo al fine dell'asservimento delle aree occorrenti alla realizzazione delle opere, il quale si acquisisce tramite variante urbanistica con previa

introduzione dell'opera stessa nel Piano Urbanistico Comunale (procedura art. 20 L.R.45/1989 come modificato da ultimo dalla L.R. n. 1 del 17 gennaio 2019 (legge di semplificazione 2018) secondo quanto stabilito dagli articoli 9 e 10 del D.P.R. 327/2001.

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA VINCOLARE CON LE PREVISIONI URBANISTICHE

Le aree interessate dalla presente variante, per quanto riguarda l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, sono state determinate in maniera grafica sovrapponendo le linee di progetto che identificano l'allargamento della sede stradale e le opere connesse ad essa.

Lo sviluppo delle aree da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio riguardano le zone territoriali omogenee di seguito indicate:

SITUAZIONE ATTUALE

Zona agricola E, sottozona E2

superficie 276.947,06 mq

AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO – PRODUTTIVA (marginalmente anche sottozona E3 – Aree caratterizzate da elevato frazionamento fondiario) ai sensi degli artt. 15 e 16 delle NTA.

Allegati di riferimento cartografico:

Tav. VU02 Infrastrutture in Ambito Comunale – stato attuale

Tav. VU04 Zone Agricole su base catastale – stato attuale

SITUAZIONE DI VARIANTE

Viabilità:

superficie esproprio 112.931,00 mq

lunghezza tracciato 3.806,20 m

Zona H - zone di salvaguardia e di tutela

superficie di rispetto 164.016,06 mq

Area di rispetto stradale ai sensi dell'art. 25 delle NTA.

Allegati di riferimento cartografico:

Tav. VU05 Infrastrutture in Ambito Comunale – stato di progetto

Tav. VU07 Zone Agricole su base catastale – stato di progetto

Tav. VU08 Nuova Zonizzazione area stradale – stato di progetto

L'opera in argomento è da recepirsi nello strumento urbanistico comunale con opportuno riferimento cartografico in relazione alla necessità di asservire e quindi Vincolare le superfici afferenti alle stesse opere, pertanto le elaborazioni grafiche "**Tav. VU07 Zone Agricole su base catastale – stato di progetto, Tav. VU05 Infrastrutture in Ambito Comunale – stato di progetto, Tav. VU08 Nuova Zonizzazione area stradale – stato di progetto e Tav. VU08 Nuova Zonizzazione area stradale – stato di progetto**", integrano il Piano Urbanistico Comunale e definiscono in maniera chiara le superfici da destinare al nuovo tracciato stradale e la zona di salvaguardia (Zona H) che fissa la fascia di rispetto stradale relativa all'opera viabile

in argomento.

In particolare, le aree interessate dal nuovo tracciato stradale sono evidenziate dal tracciato tratteggiato blu identificabile all'interno della tavola allegata "Tav. VU05 Infrastrutture in Ambito Comunale – stato di progetto" e dei mappali attraversati dal tracciato in linea rossa all'interno della tavola allegata "Tav. VU07 Zone Agricole su base catastale – stato di progetto" nella quale troverà sviluppo l'opera in progetto secondo quanto stabilito nella progettazione dell'opera, mentre all'interno della "Tav. VU08 Nuova Zonizzazione area stradale – stato di progetto" è identificata attraverso il riempimento verde l'area di rispetto stradale inserita ai lati del tracciato dell'opera in progetto.