



COMUNE DI BALLAO

Città Metropolitana di Cagliari



REALIZZAZIONE ECOCENTRO COMUNALE

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

ELABORATO

A.08

RELAZIONE VARIANTE PIANO URBANISTICO COMUNALE

VISTO/VALIDAZIONE

IL RESPONSABILE UNICO DI PROGETTO
ING. MARCELLO TEGAS

PROGETTISTA - RESPONSABILE INTEGRAZIONE
PRESTAZIONI SPECIALISTICHE



N. 7837

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI

Dr. Ing. LAURA VACCA

GEOLOGIA
DOTT. LORENZO OTTELLI

CODICE

Committente	Opera	Settore	Elaborato
B A L	0 0 1	E L T	A 0 8

CO-PROGETTISTA
ING. ANDREA MASTIO

REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO
00	OTT 2025	Prima emissione	EV	LV	EV

RELAZIONE VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Realizzazione ecocentro comunale

1.	PREMESSA	2
2.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELLE AREE OGGETTO DI VARIANTE	2
3.	INQUADRAMENTO CATASTALE	6
4.	QUADRO URBANISTICO DI RIFERIMENTO	8
5.	MOTIVAZIONI ALLA BASE DELLA PROPOSTA DI VARIAZIONE	9
6.	QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO E MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE	9
7.	CLASSIFICAZIONE E PROCEDURA DELLA VARIANTE	9
8.	VERIFICA COERENZA - PIANIFICAZIONE COMUNALE	11
9.	VERIFICA COERENZA – PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO	12

1. PREMESSA

La presente relazione costituisce l'elaborato propedeutico all'attivazione della procedura di variante al Piano Urbanistico Comunale del Comune di Ballao, che ha come oggetto l'individuazione e la variazione della zonizzazione delle aree destinate alla realizzazione dell'ecocentro comunale.

Il Comune di Ballao è dotato del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) quale strumento di pianificazione territoriale ed urbanistico approvato con D.C.C. n. 20 del 21.05.1999 e pubblicato sul BURAS n. 26 del 23.07.1999.

L'area oggetto di variante ricade totalmente su aree classificate nella zonizzazione del P.U.C. vigente in sottozona G3 "Mattatoio". Sulla base della programmazione dell'amministrazione comunale, è necessario che tale area venga riclassificata come sottozona G4 "Piattaforma ecologica".

La presente variante, che si intende apportare, è necessaria al fine di individuare, nel territorio comunale, una zona omogenea adatta alla realizzazione di un servizio indispensabile alla comunità, quale l'ecocentro.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELLE AREE OGGETTO DI VARIANTE

Gli interventi di realizzazione del centro comunale di conferimento e raccolta dei rifiuti interessano le aree dismesse dell'ex mattatoio comunale poste a ridosso del centro abitato e nelle immediate vicinanze del Fiume Flumendosa e del riu Bentinoi.



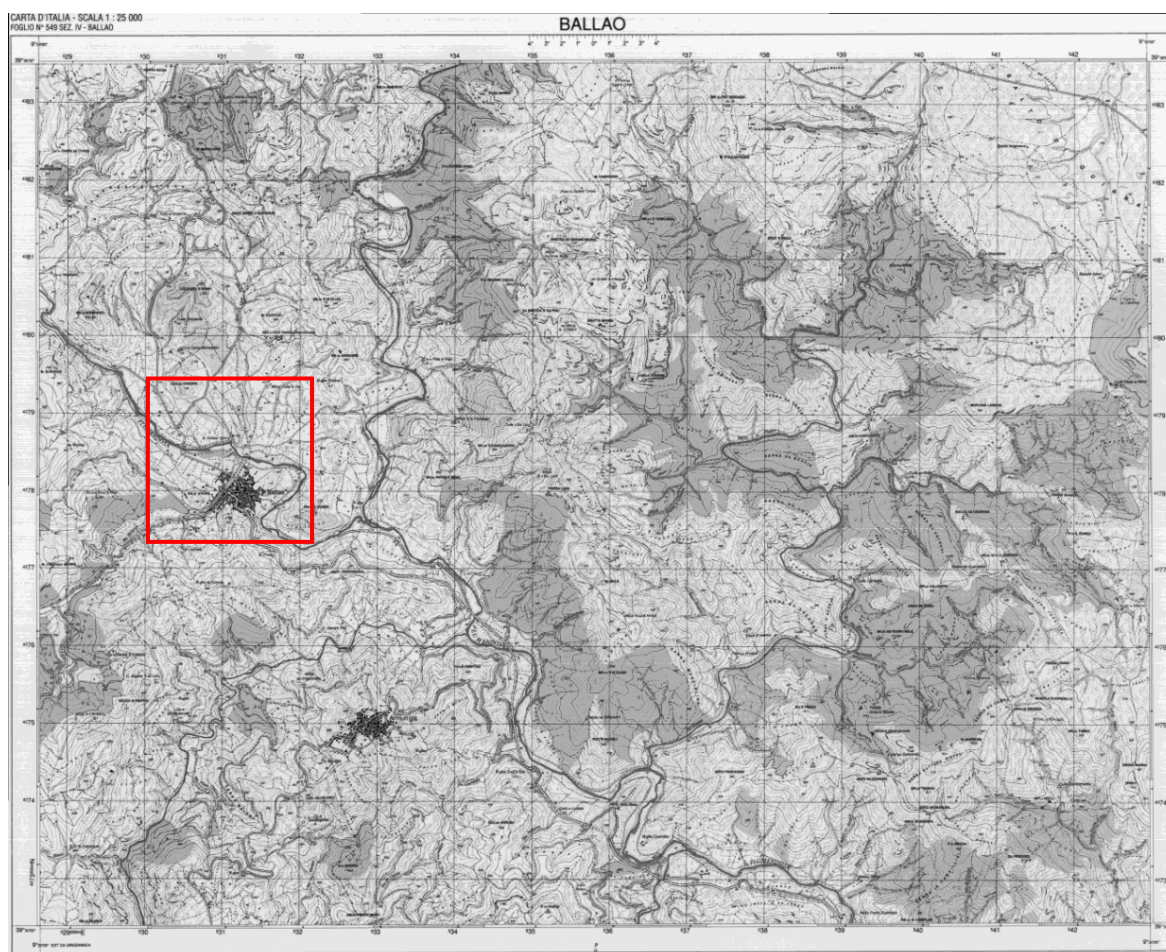
Inquadramento territoriale



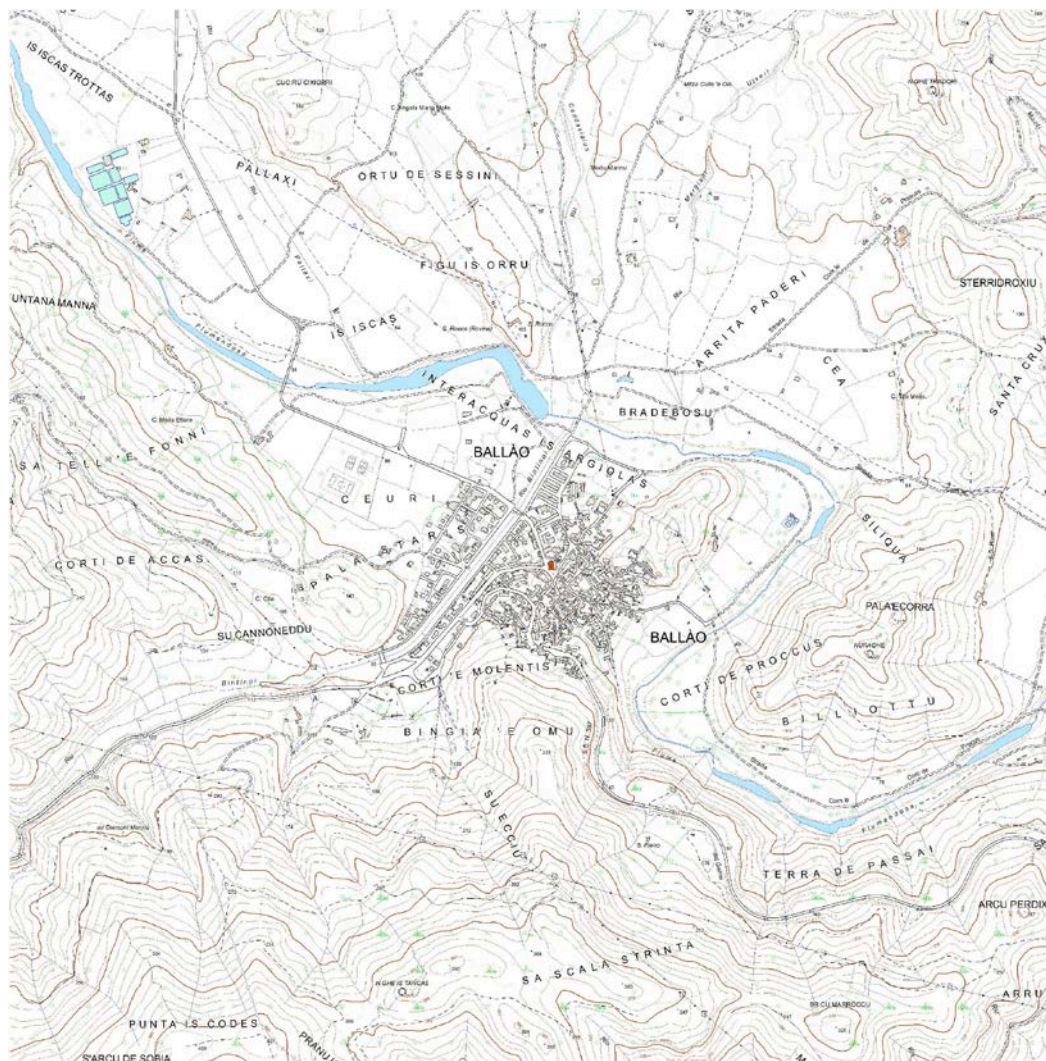
Inquadramento urbano

L'area del Territorio Comunale di Ballao si colloca nella parte Centro-Orientale della Sardegna.

L'area è distinta nella IGM al Foglio 549 sezione IV e nella Carta Tecnica della Sardegna in scala 1:10.000 alle sezioni 549010 e 549050.



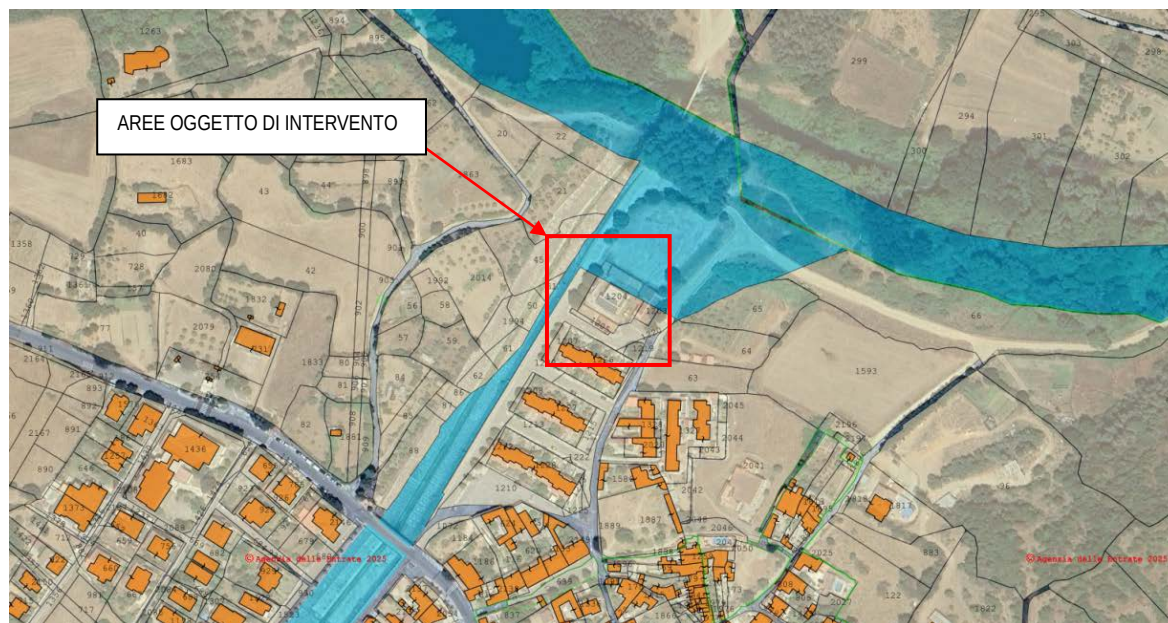
IGM - FOGLIO 549 – sezione IV



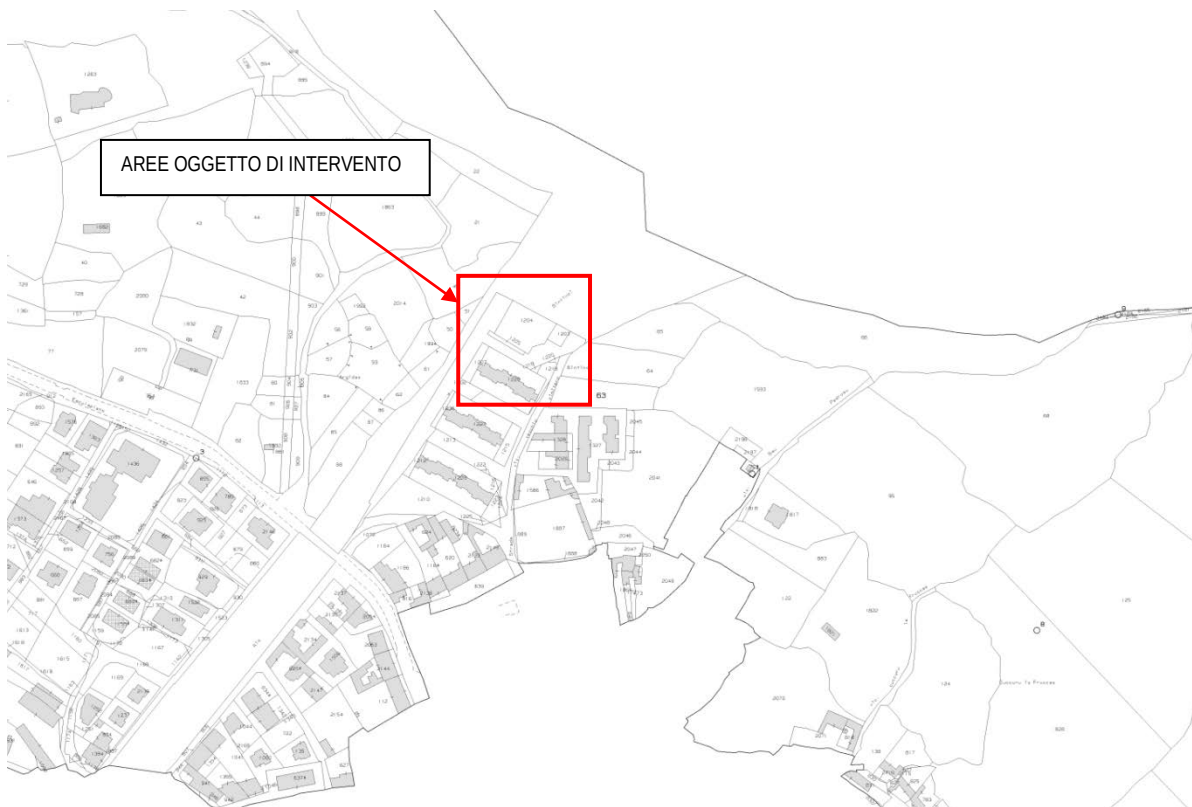
Stralcio delle Carta Tecnica regionale

3. INQUADRAMENTO CATASTALE

Le mappe catastali, utilizzate come supporto di base per la stesura delle tavole del piano particellare, sono state reperite presso le Agenzie del Territorio di Cagliari, in formato magnetico. Di seguito si riportano gli estratti delle mappe catastali delle aree interessate:



Inquadramento catastale – individuazione particelle - fabbricati – acque



Inquadramento catastale - FOGLIO 25 p. 1204



Inquadramento catastale - FOGLIO 25 p. 1204

Contestualmente alla presente progettazione verranno attuati un riordino e un riallineamento catastale al fine di poter correttamente definire le effettive aree di pertinenza delle strutture esistenti e del futuro ecocentro. Tutto ciò in ragione del fatto che attualmente l'area occupata dalle strutture accessorie del mattatoio è registrata al Catasto come "acqua".

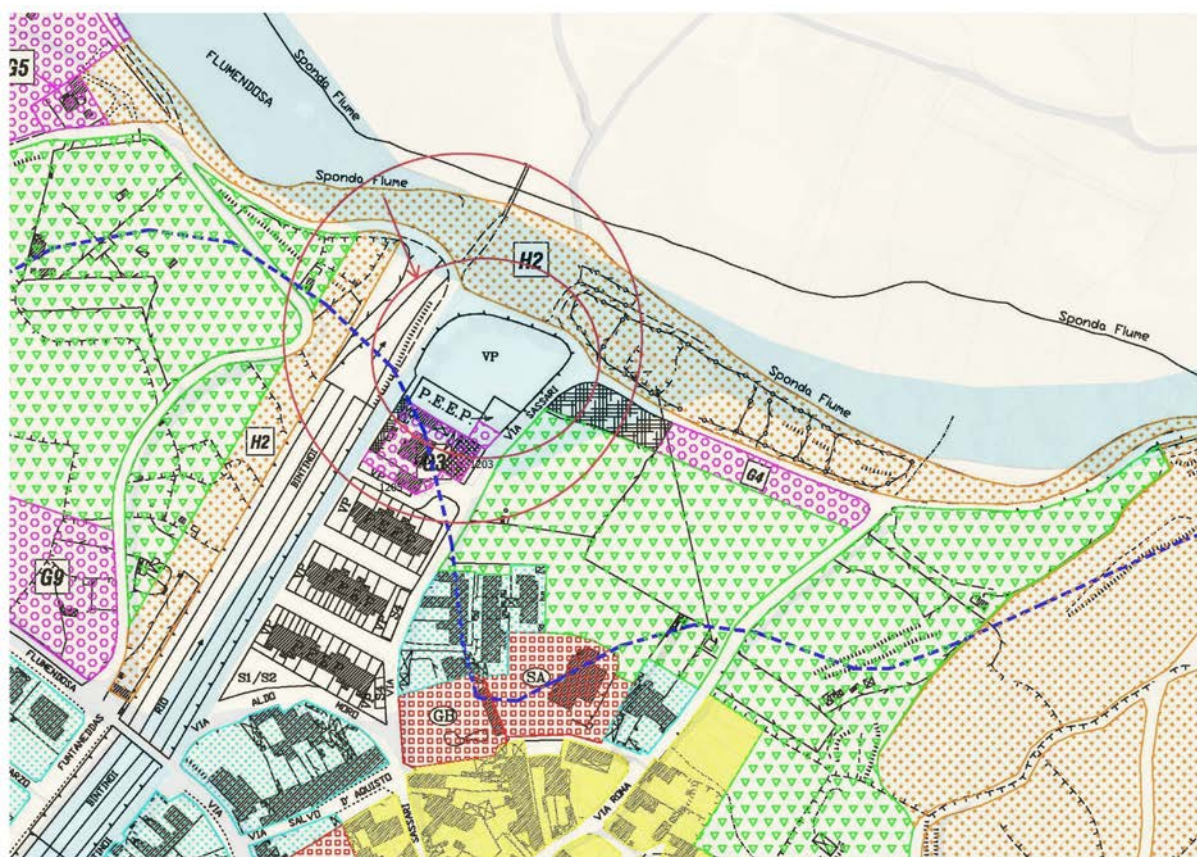
Si rende dunque necessaria una variazione catastale con la quale l'area in cui ricadono i fabbricati registrati al Catasto come "acqua" verranno inglobati nelle Particelle 1203 e 1204.

4. QUADRO URBANISTICO DI RIFERIMENTO

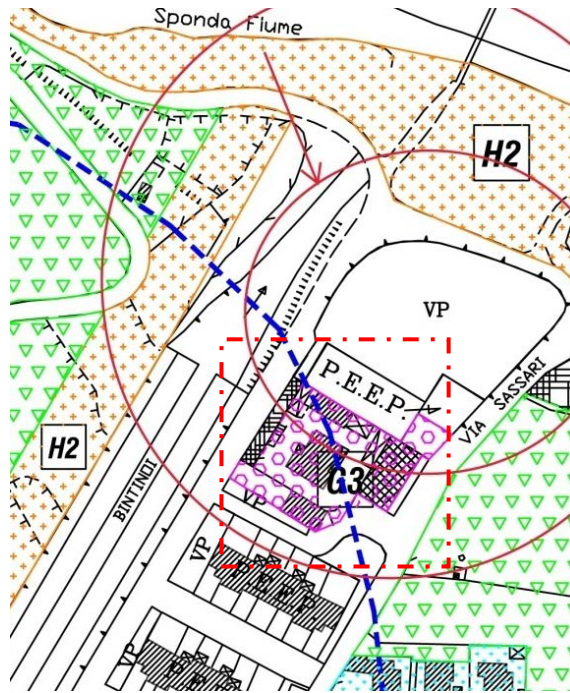
Nelle previsioni del P.U.C. del comune di Ballao è individuata una sottozona G4 "Piattaforma ecologica" in un'area periferica, a nord del centro abitato, attigua alla zona agricola interna E3.

L'area oggetto di variante, avente un'area totale di circa 1.000 mq, è inquadrata dal Piano come sottozona G3 "Mattatoio". La sua configurazione ricalca fedelmente il posizionamento del mattatoio ormai in disuso.

Oltre a quanto riportato negli elaborati grafici (tavola D.01) di seguito si riporta lo stralcio della zonizzazione del Piano Urbanistico Comunale.



Stralcio planimetria zonizzazione PUC



5. MOTIVAZIONI ALLA BASE DELLA PROPOSTA DI VARIAZIONE

La presente variante intende modificare una piccola parte della zonizzazione comunale al fine di istituire la sottozona G4 "Piattaforma ecologica" dove attualmente è individuata la sottozona G3 "Mattatoio".

L'attuale sottozona G4 si trova in un'area periferica e priva di urbanizzazioni. Il lotto occupato dall'ex mattatoio, che si trova in area già urbanizzata, si presta perfettamente ad ospitare il centro di raccolta rifiuti comunale ed è tale da garantire una viabilità interna adeguata per consentire l'accesso sia alle autovetture o piccoli mezzi degli utenti, sia ai mezzi pesanti per il conferimento agli impianti di recupero e/o smaltimento.

6. QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO E MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE

Ai fini delle procedure di variante al Piano Urbanistico Comunale, di autorizzazione alla realizzazione del progetto, di aggiornamento catastale complessivo e di acquisizione di parte delle aree appartenenti all'alveo catastale, defunzionalizzate dal punto di vista idraulico, verrà attivata sia la procedura di sdemanializzazione finalizzata alla successiva alienazione ex L. R. 35/1995 e ss.mm.ii di parte delle aree necessarie alla realizzazione dell'ecocentro comunale che la procedura definita all'articolo 38 del D.Lgs 36/2023.

L'amministrazione comunale di Ballao, attraverso l'elaborazione del progetto di Fattibilità Tecnico- Economica delle opere di "Realizzazione dell'ecocentro comunale", intende realizzare un primo stralcio di una infrastruttura che assolverà alla funzioni primarie di centro di raccolta e differenziazione dei rifiuti solidi urbani.

Si rende pertanto necessaria la previsione delle opere nello strumento urbanistico vigente.

7. CLASSIFICAZIONE E PROCEDURA DELLA VARIANTE

Presupposto per realizzare un'opera pubblica, o di pubblica utilità, è la sua previsione nello strumento urbanistico.

Nel procedimento di scelta della localizzazione di un'opera pubblica lo strumento fondamentale è, oltre al programma dei lavori pubblici (che garantisce coordinamento, trasparenza e pubblicità nelle scelte anche economiche delle Amministrazioni), lo strumento urbanistico comunale, in quanto è il momento della pianificazione strategica anche per individuare e localizzare le scelte infrastrutturali.

Se l'opera che si intende realizzare non è già prevista nel documento di pianificazione territoriale e il progetto si trova privo della necessaria copertura urbanistica, l'effetto di variazione del Piano Urbanistico Comunale può conseguire ad una procedura concertativa, quale una conferenza di servizi che, in base alla legislazione vigente, comporti variante al piano urbanistico.

Il progetto in esame non è previsto nel documento di pianificazione comunale e pertanto non possiede la necessaria copertura e conformità urbanistica.

La realizzazione dell'ecocentro comunale necessita dell'attivazione della procedura prevista dall'articolo 38 del D.lgs 36/2023, in quanto, specificatamente, ai sensi dell'art. 38 co. 1 D.lgs 36/2023 si inquadra come opera di interesse pubblico poiché nelle aree individuate e per le quali è necessaria una variazione di destinazione saranno realizzate tutte le infrastrutture e impianti del centro di raccolta e conferimento comunale, inoltre secondo quanto sancito nel richiamato articolo 38 del D.lgs 36/2023 e in particolare:

- Secondo quanto definito all'art. 38 c.2 del D.lgs 36/2023, la realizzazione dell'opera implica una variazione ai vigenti strumenti urbanistici ed edilizi del solo comune di Ballao

La procedura dell'articolo 38 D. Lgs 36/2023 definisce inoltre i seguenti passaggi:

c.7 - nel caso di opere pubbliche di interesse locale o di interesse statale per le quali non è richiesto il parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici o del Provveditorato interregionale per le opere pubbliche, l'amministrazione procedente, la stazione appaltante o l'ente concedente trasmette il progetto alle autorità competenti per i provvedimenti di cui al comma 8;

c.8 - Nel corso della conferenza di servizi sono acquisiti e valutati l'assoggettabilità alla verifica preventiva dell'interesse archeologico e della VIA valutazione di impatto ambientale, tenuto conto delle preminenti esigenze di appaltabilità dell'opera e di certezza dei tempi di realizzazione, l'esito dell'eventuale dibattito pubblico, nonché, per le opere pubbliche di interesse statale, il parere di cui ai commi 4 e 5. Le risultanze della valutazione di assoggettabilità alla verifica preventiva dell'interesse archeologico sono acquisite nel corso della conferenza dei servizi di cui al comma 3 e sono corredate, qualora non emerga la sussistenza di un interesse archeologico, delle eventuali prescrizioni relative alle attività di assistenza archeologica in corso d'opera. Qualora dalla valutazione di assoggettabilità alla verifica preventiva dell'interesse archeologico emerga l'esistenza di un interesse archeologico, il soprintendente procede ai sensi dell'allegato I.8, tenuto conto del cronoprogramma dell'opera. Gli esiti della valutazione di impatto ambientale sono comunicati dall'autorità competente alle altre amministrazioni che partecipano alla conferenza di servizi. Qualora si sia svolto il dibattito pubblico, è escluso il ricorso all'inchiesta pubblica o ad altra forma di consultazione del pubblico.

c.9 - La conferenza di servizi si conclude nel termine di sessanta giorni dalla sua convocazione, prorogabile, su richiesta motivata delle amministrazioni preposte alla tutela degli interessi di cui all'articolo 14-quinquies, comma 1, della legge n. 241 del 1990, una sola volta per non più di dieci giorni. Si considera acquisito l'assenso delle amministrazioni che non si sono espresse nel termine di conclusione della conferenza di servizi, di quelle assenti o che abbiano espresso un dissenso non motivato o riferito a questioni che non costituiscono oggetto della conferenza medesima.

c.10 - La determinazione conclusiva della conferenza di servizi, da adottarsi nei cinque giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 9, approva il progetto e perfeziona ad ogni fine urbanistico ed edilizio l'intesa tra gli enti territoriali interessati anche ai fini della localizzazione dell'opera, della conformità urbanistica e paesaggistica dell'intervento, della risoluzione delle interferenze e delle relative opere mitigatrici e compensatrici. L'intesa tra gli enti interessati, in ordine alla localizzazione dell'opera, ha effetto di variante agli strumenti urbanistici vigenti. Essa comprende il provvedimento di valutazione di impatto ambientale, la valutazione di assoggettabilità alla verifica preventiva dell'interesse archeologico, i titoli abilitativi necessari, e la dichiarazione di pubblica utilità ed indifferibilità delle opere nonché il vincolo preordinato

all'esproprio e consente la realizzazione di tutte le opere e attività previste nel progetto approvato. A tal fine, le comunicazioni agli interessati di cui all'articolo 14, comma 5, della legge n. 241 del 1990 tengono luogo della fase partecipativa di cui all'articolo 11 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 327 del 2001. Gli enti locali provvedono alle necessarie misure di salvaguardia delle aree interessate e delle relative fasce di rispetto e non possono autorizzare interventi edilizi incompatibili con la localizzazione dell'opera.

8. VERIFICA COERENZA - PIANIFICAZIONE COMUNALE

Con Delibera n. 20 del 21.05.1999, pubblicato sul BURAS n. 26 del 23.07.1999 il Consiglio Comunale di Ballao ha approvato il piano Urbanistico Comunale quale strumento che l'Amministrazione comunale si è data per il controllo, l'uso e la trasformazione del territorio.

Nell'ambito della presente variante, utile e propedeutica alla realizzazione delle opere di realizzazione dell'ecocentro comunale le zone urbanistiche interessate sono le zone omogenee G:

USI PREVISTI E CONSENTITI - Norme di Attuazione PUC - articolo 13

"Le zone omogenee "G" individuano le parti di territorio ; ai sensi del D.A. 20/12/83 n° 2266/U Art. 3 penultimo comma ; destinate ad edifici , attrezzature ed impianti , pubblici e privati , riservati a servizi di interesse generale.

Le zone G si articolano in :

Sottozona G interne al perimetro urbanizzato di Ballao :

G1 Cimitero

G2 Depuratore

G3 Mattatoio

G4 Piattaforma ecologica

G5 Impianto sollevamento Esaf

G6 Impianto sollevamento ex Miniera G7 Serbatoio idrico comunale "Cannoni"

G8 Area di servizio al parco "Interacquas"

G9 Area servizi generali via Flumendosa

G10 Area servizio combustibili

G11 Area nuova casa Anziani Pc Parchi comunali

in dettaglio :

.....

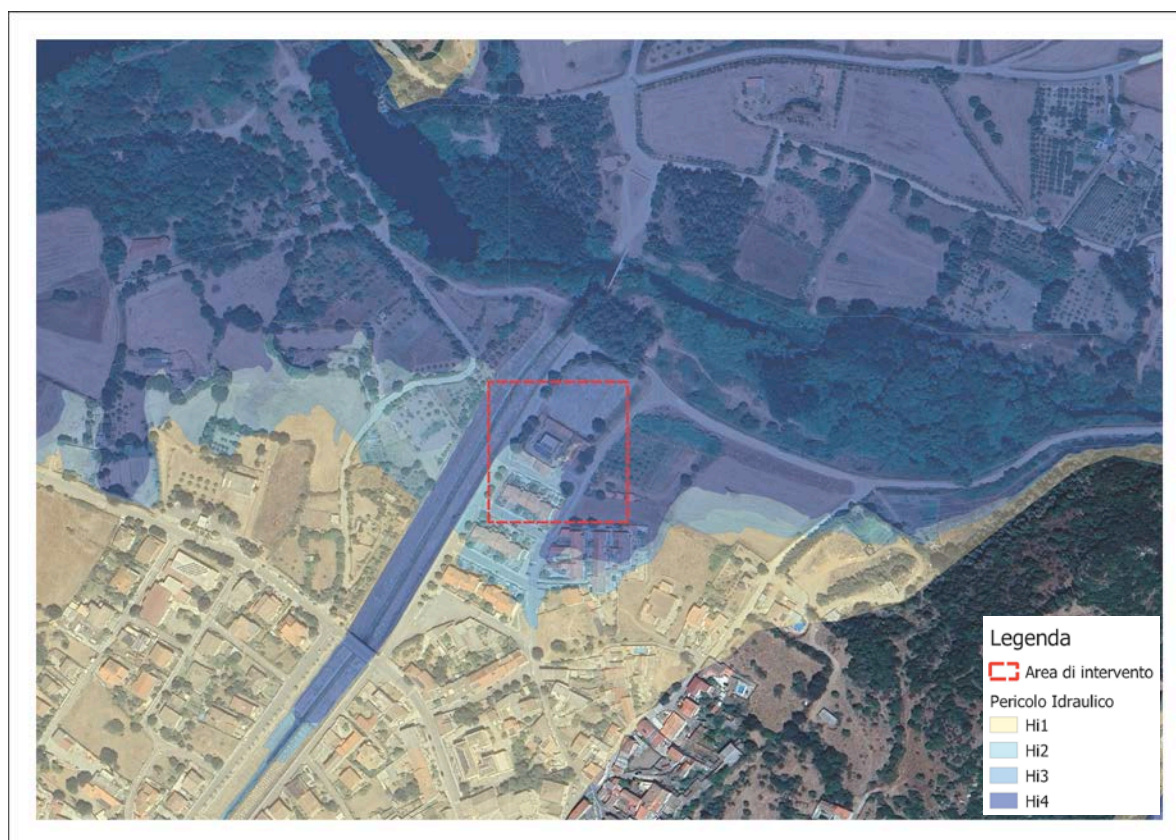
Sottozona G3: nella sottozona G3 il P.U.C. individua l'area del Mattatoio Comunale. In tale ambito non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, adeguamento, risanamento e potenziamento del mattatoio comunale e delle attività ad esso connesse. Gli eventuali interventi da attuarsi saranno con deliberato del C.C. per l'approvazione del progetto (preliminare) , previa proposta del Servizio Tecnico Comunale.

La variante prevede una trasformazione dell'are in sottozona G4 - Piattaforma ecologica

Sottozona G4 – nella sottozona G4 il P.U.C. individua l'area destinata a Piattaforma Ecologica. In tale ambito non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione, ampliamento, adeguamento, risanamento e potenziamento dell'area di servizio per l'installazione di cassoni amovibili e non per la raccolta e compattazione anche differenziata dei R.S.U. e per tutte le altre attività ad esso connesse. Gli eventuali interventi da attuarsi saranno con deliberato del C.C. per l'approvazione del progetto (preliminare) , previa proposta del Servizio Tecnico Comunale.

9. VERIFICA COERENZA – PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO

La realizzazione delle opere dell'ecocentro comunale insiste su aree mappate Hi4 disciplinate dall'art. 27 delle NA del PAI, in particolare l'intervento in progetto è disciplinato dall'art. 27 comma 4 lettera d.



La realizzazione delle opere dell'ecocentro comunale insiste su aree mappate Hi₄ disciplinate dall'art. 27 delle NA del PAI, in particolare l'intervento in progetto è disciplinato dall'art. 27 comma 4 lettera d.

La condizione di ammissibilità delle opere in progetto è contemplata nella deliberazione del Comitato Istituzionale n. 6 del 18.12.2014 "Indirizzi interpretativi delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico in merito ai centri comunali di raccolta dei rifiuti (ecocentri)" nella quale si stabilisce che i centri comunali di raccolta dei rifiuti (ecocentri) sono da intendersi esclusi dalla fattispecie degli interventi definiti nell'art. 27 (pericolosità idraulica molto elevata), comma 4, lettera d.

Le opere previste in progetto sono perciò *considerate ammissibili*.

Le trasformazioni previste risultano perciò compatibili con la pianificazione comunale e con il quadro vincolistico sovraordinato.