

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N°	24	del Reg.	OGGETTO:	Esame osservazioni e Approvazione definitiva dello studio generale del Comparto "1C1A" denominato Lottizzazione "S'Arrideli" nonché dello stralcio funzionale denominato "sub-comparto A".
Data 30.05.2008				

L'anno **Duemilaotto**, il giorno **Trenta** del mese di **Maggio** alle ore **17,30** nella sala delle adunanze consiliari.

Alla prima convocazione in sessione straordinaria ed in seduta pubblica, che è stata partecipata ai signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

CONSIGLIERI	P	A	CONSIGLIERI	P	A
1) SERRELI SANDRO	X		12) MALLUS FEDERICO	X	
2) TREMULO PAOLO		X	13) USAI ALICE	X	
3) CHESSA GIOVANNI PASQUALE	X		14) DEIANA EMANUELE	X	
4) SPINA MAURO		X	15) ORRU' ANDREA		X
5) ZUNNUI NICOLA	X		16) PODDA SALVATORE		X
6) LEONI MASSIMO	X		17) ZEDDA CELESTE		X
7) MORICONI CESARE		X	18) LEBIU MASSIMO	X	
8) SATTA EMANUELE	X		19) PIRAS MARIA LAURA		X
9) SERRA MASSIMO		X	20) ORRU' ALESSANDRO	X	
10) MALLOCCI MASSIMILIANO		X	21) COCCO GIOVANNI	X	
11) PERRA MARCO	X				
				Presenti	n° 12
				Assenti	n° 9

OLTRE AGLI ASSESSORI:	P	A		P	A
- PUSCEDDU M. BARBARA		X	- COCCO ANTONELLO	X	
- MELIS FAUSTINO	X		- CARTA MARIO	X	
- SCHIRRU VALTER	X		- MURGIA JOSTO	X	
- ATZORI LUCIA		X			

Presiede la Dr.ssa **Usai Alice** nella qualità di **vice Presidente vicario del Consiglio** con l'assistenza del **Segretario** Generale f.f. Dr.ssa **Aresu Anna Maria**.

Il vice Presidente vicario, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la proposta di deliberazione iscritta all'ordine del giorno e dotata dei pareri previsti dall'art. 49 del D.LGS. 267/2000.

Nomina scrutatori i Consiglieri Sigg.:

- Chessa Giovanni Pasquale - Deiana Emanuele - Orrù Alessandro.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**PREMESSO CHE:**

- In data 02.08.2007 con protocollo generale n° 10471 è stata presentata una nuova versione integrata e corretta del progetto di lottizzazione "S'Arrideli";
- in data 18.02.2008 con delibera C.C. n. 3 è stato Approvato lo studio generale del Comparto "1C1A" denominato Lottizzazione "S'Arrideli" nonché dei due stralci funzionali denominati "sub-comparto A" e "sub-comparto B";
- Sempre con la suindicata deliberazione è stato Adottato ai sensi della legge regionale 45/89 artt.20 e 21 il piano attuativo del **sub-comparto "A"** della lottizzazione S'arrideli che successivamente verrà portato a convenzione;

- per il piano attuativo si è provveduto alla Pubblicazione con avviso di deposito dello stesso a disposizione del pubblico per trenta giorni a far data dal 03,03,2008, nonché di ulteriori trenta giorni per la presentazione delle osservazioni;

CONSIDERATO CHE:

- n data 20,03,2008 con prot.n°3834, è pervenuta un osservazione proposta dai. Sig.ri Saddi Raffaele, nato a a Sinnai il 24,11,1929, Saddi Giustino nato a Sinnai il 03,02,1939, Melis Eugenio nato a Quartu S.Elena il 22,06,1970, Melis Piero nato a Cagliari il 06,04,1978, Saddi Valerio nato a Sinnai 12,12,1947, e Saddi Gemma nata a Sinnai il 10,11,1935, in qualità di comproprietari delle aree distinte nel N.C.T. Al foglio 34 mappali 1793, 1803.
- Nonostante la stessa osservazione abbia anticipato i termini di cui al comma 3 dell'art.20 della L.R. 45/89 si ritiene corretto prenderne atto e fornirne le deduzioni.

ESAMINATO

- il contenuto dell'osservazione, dopo una breve premessa a chiarimento della mancata adesione allo studio generale del comparto, formula una serie di appunti che vengono articolati e distinti dalla lettera "A" alla lettera "G".
Gli stessi entrano nel merito delle scelte ipotizzate per lo studio del sub-comparto "B" ed "A", evidenziando diverse problematiche di funzionalità e in alcuni casi la non condivisione delle scelte progettuali espletate.

VERIFICATO CHE:

- Alla luce delle verifiche dell'ufficio, si è ritenuto opportuno accogliere l'osservazione limitatamente alla precisazione dell'esatta superficie del sub-comparto "A", provvedendo comunque alla trattazione delle argomentazioni contenute in ogni punto evidenziato dai ricorrenti mediante una relazione di cui si allega copia per farne parte integrante alla presente deliberazione;
- L'autorizzazione allo studio di un sub-comparto è risultata concedibile giacché la proprietà rappresentata costituisce un'entità significativa del comparto, organizzabile autonomamente in un sub – ambito d'intervento che rispetta tutti i parametri urbanistici di zona.
- Lo stesso sub-comparto è collegabile ai servizi e risulta organicamente inserito nel disegno generale del comparto.
- La proposta di Lottizzazione si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente ed i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari
- I parametri urbanistici del progetto di lottizzazione "S'Arrideli" (zona 1C1A del PUC) sono i seguenti:

Per il comparto generale:

DATI URBANISTICI COMPARTO "GENERALE" 1C1A

SUPERFICIE TOTALE DI COMPARTO	mq.	47,242		
SUPERFICIE VIABILITA' DI QUARTIERE	mq.	8,075	pari al	17.09%
SUPERFICIE STRADA CONNESSIONE AREE URBANE	mq.	2,988	pari al	6.32%
SUPERFICIE TOTALE VIABILITA'	mq.	11,063	pari al	23.42%
SUPERFICIE SERVIZI	mq.	11,905	pari al	25.20%
SUPERFICIE TOTALE CESSIONI	mq.	22,968	pari al	48.62%
SUPERFICIE NETTA EDIFICABILE	mq.	24,274	pari al	51.38%

CALCOLO VOLUMETRIE COMPARTO "GENERALE" 1C1A

INDICE TERRITORIALE di PROGETTO				= mc/mq	1.40		
VOLUMETRIA MAX TOTALE LOTTIZZAZIONE	1.40	x	47,242	= mc	66,139		
VOLUMETRIA MAX SERVIZI PUBBLICI	10 %	x	66,139	= mc	6,614		
VOLUMETRIA MAX LOTTI RESIDENZIALI	90%	x	66,139	= mc	59,525	pari a lf	2.45 mc/mq
VOLUMETRIA MAX RESIDENZIALE	70%	x	66,139	= mc	46,297	pari a lf	1.91 mc/mq
VOLUMETRIA MIN SERVIZI CONNESSI CON LA RESIDENZA	20%	x	66,139	= mc	13,228	pari a lf	0.54 mc/mq

CALCOLO CESSIONI COMPARTO "GENERALE" 1C1A

	Volume ad abitante insediabile: mc. 233/ab						
	Abitanti insediabili = Vol.Tot/233	=	66,139	/	233	=	284
PARAMETRI URBANISTICI	S1: Aree per istruzione 4,5 mq/ab insed.	-	=	4.5	x	284	= 1,278
	S2: Aree attrezzate di interesse comune - 2,0 mq/ab insed.	-	=	2.0	x	284	= 568
	S3: Aree per verde pubblico attrezzato 9,0 mq/ab insed.	-	=	9.0	x	284	= 2,556
	S4: Aree per parcheggi pubblici - 2,5 mq/ab insed.	-	=	2.5	x	284	= 710
	CESSIONE SERVIZI = Vol. Tot. X 18%	66,139	x	18%	mq.		
Abitanti insediabili = Vol.Tot/233	66,139	/	233	n°			284
Verifica cessioni: n°ab x mq.18/ab	284	x	18	mq.			5,109
	mq.	11,905	>	5,109			
PROGETTO	Volumetria residenziale COMPARTO - mc		46,297				
	Numero lotti edificabili - n°		93				
	Numero realizzabile di unità abitative - n°		109				
	Volum resid. Minima per u.a. - mc		425				
	Valore medio Vol. resid. per u.a. - mc		425				
	S1: Aree per ISTRUZIONE	mq.	3,005	>	1,278		
	S2: Aree attrezzate di interesse comune	mq.	1,089	>	568		
	S3: Aree per verde pubblico attrezzato	mq.	5,975	>	2,556		
S4: Aree per parcheggi pubblici:	mq.	1,836	>	710			

Per il sub-comparto "A" da Attuare e Convenzionare:

DATI URBANISTICI SUB-COMPARTO "A"

SUPERFICIE TOTALE DI COMPARTO	mq.	43,047		
SUPERFICIE VIABILITA' DI QUARTIERE	mq.	7,093	pari al	16.48%
SUPERFICIE STRADA CONNESSIONE AREE URBANE	mq.	2,988	pari al	6.94%
SUPERFICIE TOTALE VIABILITA'	mq.	10,081	pari al	23.419%
SUPERFICIE SERVIZI	mq.	10,848	pari al	25.20%
SUPERFICIE TOTALE CESSIONI	mq.	20,929	pari al	48.62%
SUPERFICIE NETTA EDIFICABILE	mq.	22,118	pari al	51.38%

CALCOLO VOLUMETRIE SUB-COMPARTO "A"

INDICE TERRITORIALE da NORMATIVA			= mc/mq	1.50			
INDICE TERRITORIALE di PROGETTO			= mc/mq	1.40			
VOLUMETRIA TOTALE LOTTIZZAZIONE	1.40	x	43,047	= mc	60,266		
VOLUMETRIA SERVIZI PUBBLICI	10%	x	60,266	= mc	6,027		
VOLUMETRIA TOTALE LOTTI RESIDENZIALI	90%	x	60,266	= mc	54,239	pari a lf	2.45 mc/mq
VOLUMETRIA RESIDENZIALE	70%	x	60,266	= mc	42,186	pari a lf	1.91 mc/mq
VOLUMETRIA SERVIZI CONNESSI CON LA RESIDENZA	20%	x	60,266	= mc	12,053	pari a lf	0.54 mc/mq

CALCOLO CESSIONI SUB-COMPARTO "A"

CESSIONI: 18% del Vol. Tot. espresso in mq. con minimo di 18 mq/ab insediabile

Volume ad abitante insediabile: mc. 233/ab

Abitanti insediabili
= Vol.Tot/233 = 60,266 / 233 = 259

S1: Aree per istruzione
- 4,5 mq/ab insed. = 4.5 x 259 = 1,166

PARAMETRI URBANISTICI S2: Aree attrezzate di interesse comune
- 2,0 mq/ab insed. = 2.0 x 259 = 518

S3: Aree per verde pubblico attrezzato
- 9,0 mq/ab insed. = 9.0 x 259 = 2,331

S4: Aree per parcheggi pubblici
- 2,5 mq/ab insed. = 2.5 x 259 = 648

	CESSIONE SERVIZI = Vol. Tot. X 18%	60,266 x 18%	mq.	10,84
	Abitanti insediabili = Vol.Tot/233	60,266 / 233	n°	259
	Verifica cessioni: n°ab x mq.18/ab	259 x 18	mq.	4,656
		mq. 10,848 > 4,656		
	Volumetria residenziale SUB-COMPARTO A - mc	42,18		
PROGETTO	Numero lotti edificabili - n°	84		
	Numero realizzabile di unità abitative - n°	99		
	Volum resid. Minima per u.a. - mc	425		
	Valore medio Vol. resid. per u.a. - mc	426		
	S1: Aree per ISTRUZIONE	mq. 2,712 > 1,16		
	S2: Aree attrezzate di interesse	mq. 978 > 518		
	S3: Aree per verde pubblico	mq. 5,505 > 2,33		
	S4: Aree per parcheggi pubblici:	mq. 1,653 > 648		

VISTI

- Il parere della commissione edilizia n° 18 del 11/02/2008
- Il parere della III commissione Consiliare Permanente in data 15/02/2008 e 28/05/2008 per l'esame delle osservazioni;
- Le vigenti norme di attuazione del PUC
- La legge urbanistica regionale 45/89
- La Legge Regionale n° 8 del 25.11.2004;
- La Delibera G.R. n° 36/7 del 05.09.2006;
- il D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267

PROPONE

1. di accogliere l'osservazione promossa dai Sig.ri Saddi Raffaele, nato a Sinnai il 24,11,1929, Saddi Giustino nato a Sinnai il 03,02,1939, Melis Eugenio nato a Quartu S.Elena il 22,06,1970, Melis Piero nato a Cagliari il 06,04,1978, Saddi Valerio nato a Sinnai il 12,12,1947, e Saddi Gemma nata a Sinnai il 10,11,1935, in qualità di comproprietari delle aree distinte nel N.C.T. Al foglio 34 mappali 1793, 1803, **limitatamente alla precisazione della corretta superficie del sub-comparto "A"**,
2. di considerare parte integrante alla presente deliberazione l'allegato "A" contenente le deduzioni alla totalità delle osservazioni fatte dai succitati Sig.ri Saddi/Melis (punti A, B, C, D, E, F, G);

3. L'adozione definitiva ai sensi della legge regionale 45/89 artt.20 e 21 del piano attuativo del "sub-comparto A" della lottizzazione S'arrideli, costituita dai seguenti elaborati:

- 1) – Elaborato 1 Relazione tecnica illustrativa
- 2) – Elaborato 2 Planimetria catastale
- 3) – Elaborato 3 Stralcio dello strumento urbanistico
- 4) – Elaborato 4a.1 Zonizzazione e studio urbanistico d'inserimento: comparto 1C1.A
- 5) – Elaborato 4a.2 Zonizzazione e studio urbanistico d'inserimento: sub comparto A
- 6) – Elaborato 4a.3 Zonizzazione e studio urbanistico d'inserimento: sub comparto B
- 7) – Elaborato 4b Piano quotato
- 8) – Elaborato 4c.1 Planivolumetrico comparto 1C1.A
- 9) – Elaborato 4c.2 Planivolumetrico sub comparto A

10) – Elaborato 4c.3	Planivolumetrico sub comparto B
11) – Elaborato 5	Tipologie edilizie
12) – Elaborato 6	Norme d'attuazione
13) – Elaborato 7a	Progetto definitivo viabilità: Planimetria
14) – Elaborato 7b.1	Progetto definitivo viabilità: Profili longitudinali
15) – Elaborato 7b.2	Progetto definitivo viabilità: Profili longitudinali
16) – Elaborato 7b.3	Progetto definitivo viabilità: Particolare sistemazione scarpate
17) – Elaborato 7c.1	Progetto definitivo viabilità: Sezioni trasversali
18) – Elaborato 7c.2	Progetto definitivo viabilità: Sezioni trasversali
19) – Elaborato 7d	Progetto definitivo viabilità: Classificazione
20) – Elaborato 7e	Progetto definitivo viabilità: Sezione tipo
21) – Elaborato 7f	Progetto definitivo rete idrica: Planimetria
22) – Elaborato 7g.1	Progetto definitivo rete acque bianche: Planimetria
23) – Elaborato 7g.2	Progetto definitivo rete acque bianche: Profili altimetrici
24) – Elaborato 7g.3	Progetto definitivo rete acque bianche: Profili altimetrici
25) – Elaborato 7h.1	Progetto definitivo rete acque nere: Planimetria
26) – Elaborato 7h.2	Progetto definitivo rete acque nere: Profili altimetrici
27) – Elaborato 7h.3	Progetto definitivo rete acque nere: Profili altimetrici
28) – Elaborato 7i	Progetto definitivo rete illuminazione pubblica: Planimetria
29) – Elaborato 7l	Progetto definitivo rete alimentazione elettrica: Planimetria
30) – Elaborato 7m	Progetto definitivo rete telefonica: Planimetria
31) – Elaborato 7n	Progetto definitivo: Planimetria posizionamento reti tecnologiche
32) – Elaborato 8	Particolari costruttivi
33) – Elaborato A	Computo metrico estimativo
34) – Elaborato B	Schema di convenzione
35) – Elaborato C	Relazione geologica geotecnica

4. condizionando lo stessa attuazione all'adempimento delle seguenti prescrizioni:

- Tra le opere di urbanizzazione primaria venga compresa la realizzazione di muri di contenimento lungo la viabilità di lottizzazione ogni qualvolta il dislivello tra quest'ultima (viabilità) e le aree date in cessione all'Amministrazione superi 1 metro. E' invece libero l'utilizzo di altre forme di sostegno (comunque verificate in fase di collaudo) per quanto riguarda l'eventuale dislivello tra la viabilità pubblica e lotti privati;
- Nelle aree di cessione non ci potranno essere servitù di passaggio di impianti tecnologici in genere;
- Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà altresì valutare con l'Amministrazione l'opportunità di integrare e/o predisporre servizi diversi tra quelli ordinari, vedi Metano, fibre ottiche, ecc.
- Al fine di limitare l'impatto visivo, delle nuove costruzioni il volume di progetto deve essere contenuto al di sotto di un piano ideale di contenimento parallelo all'andamento naturale del terreno e distante dallo stesso pari all'altezza massima consentita per l'edificazione;
- Le tipologie edilizie seppur indicative devono comunque uniformarsi architettonicamente, e soprattutto dovranno prevedere già a livello di progettazione esecutiva la possibilità di integrazione dei pannelli solari e/o fotovoltaici per la produzione di energia alternativa, al fine di non adottare successivamente soluzioni antiestetiche per la loro installazione;
- Il numero delle unità abitative è vincolante ed è determinato dai parametri urbanistici, l'organizzazione delle stesse è illustrato nella tavola planovolumetrica;
- Considerati i volumi in scavo e in rilevato necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, precedentemente alla stipula della convenzione, i lottizzanti dovranno produrre il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione corredato del computo metrico estimativo aggiornato a firma di un professionista abilitato, lo stesso dovrà essere supportato da una relazione geologica specifica per gli interventi in questione;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Il vice Presidente vicario Usai Alice introduce l'argomento all'ordine del giorno e cede la parola all'Ass. Cocco Antonello;

SENTITA la relazione dell'Ass. Cocco Antonello che illustra i contenuti della surriportata proposta di deliberazione;

Sentito l'intervento del Cons. Cocco Giovanni;

VISTA e valutata la surriportata proposta di deliberazione;

VISTO il parere favorevole espresso dal Responsabile dell'Area Tecnica in ordine alla **regolarità tecnica**;

RITENUTO dover provvedere in merito;

CON VOTO UNANIME, espresso palesemente;

DELIBERA

– di approvare la proposta di deliberazione nel testo sopra riportato.

CONSEGUENTEMENTE il C.C., stante l'urgenza, con voto unanime, espresso palesemente;

DELIBERA

– di dichiarare il presente atto **immediatamente eseguibile** ai sensi dell'art. 134 del D.LGS. 267/2000.

=====

Il presente verbale previa lettura e conferma viene firmato come appresso:

Il Vice PRESIDENTE vicario F.to USAI	IL SEGRETARIO GENERALE f.f. F.to ARESU
Pubblicato all'Albo Pretorio dal 04.06.2008 e per gg. 15 consecutivi con contestuale invio ai Capi Gruppo Consiliari.	
IL SEGRETARIO GENERALE f.f. F.to ARESU	
Per copia conforme al suo originale ad uso amministrativo.	
Sinnai, li 04.06.2008	Il Funzionario Incaricato Cardia