

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N°	28	del Reg.	OGGETTO:	Approvazione della variante allo studio generale del Comparto "3C1", già adottato definitivamente con delib. di C.C. N° 27 del 14.03.1997, denominato Lottizzazione " Funtaneddas due " nonchè dei tre previsti stralci funzionali denominati "sub-comparto 1", sub-comparto 2 e sub-comparto 3"; Adozione ai sensi della legge regionale 45/89 artt.20 e 21 della variante al piano attuativo del sub-comparto "1" della lottizzazione S'arrideli.
Data 10.07.2008				

L'anno **Duemilaotto**, il giorno **Dieci** del mese di **Luglio** alle ore **18,00** nella sala delle adunanze consiliari.

Alla prima convocazione in sessione ordinaria 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° 19
				Assenti	n° 2

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 il Sig. **Serra Massimo** nella qualità di **Presidente del Consiglio** con l'assistenza del **Segretario** Generale f.f. Dr.ssa **Aresu Anna Maria**.

Il **Presidente**, 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.:

- Spina Mauro - Mallus Federico - Podda Salvatore.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

PREMESSO CHE:

- in data 14.03.1997 con delib. di C.C. N° 27 fu adottato definitivamente il Piano di Lottizzazione "**Funtaneddas due**" comprendente la suddivisione dello stesso in tre stralci funzionali denominati "sub-comparto 1", sub-comparto 2 e sub-comparto 3";

- il vigente Piano Urbanistico Comunale, divenuto esecutivo a seguito di pubblicazione nel B.U.R.A.S. n. 40 del 26.11.2002 ha ripermetrato la zona urbanistica di intervento denominandola "3C1".
- Tale ripermetrazione ha incrementato le potenzialità edificatorie del comparto in esame, mediante l'inclusione all'interno dello stesso, della superficie occupata dalla strada di circonvallazione di futura realizzazione;

CONSIDERATO CHE:

- i proprietari delle aree ricadenti all'interno della prevista strada di circonvallazione, hanno valutato positivamente la previsione del nuovo PUC, che da un verso permette al privato di usufruire delle ulteriori potenzialità edificatorie prodotte dalle nuove superfici, mentre dall'altro consente all'Amministrazione Comunale mediante semplice cessione volontaria del privato, di acquisire le stesse aree della circonvallazione che altrimenti dovrebbero pervenire al patrimonio comunale mediante un oneroso procedimento di esproprio;
- in data 23 maggio 2006 protocollo 7747 i lottizzanti succitati formalizzano una richiesta di variante alla lottizzazione già approvata dal consiglio comunale con deliberazione numero 73 del 19.11.1997 e dichiarata esente da vizi dal CO.CI.CO. con nota n°8308/01/97 del 12.12.1997.
- l'attuale nuova richiesta interviene sul già approvato stralcio funzionale denominato "sub-comparto 1" convenzionabile separatamente, giacchè la proprietà rappresentata, costituisce un'entità significativa del comparto generale, organizzabile autonomamente nel rispetto di tutti i parametri urbanistici di zona.

VISTI

- Gli elaborati di progetto allegati all'istanza e qui di seguito elencati:

Elenco elaborati studio urbanistico generale comprensivo dei dati tecnici dei tre subcomparti:

TAVOLA 1 – Stralcio PUC – Scala 1: 2000

TAVOLA 2 – Planimetria Catastale – Scala 1: 1000

TAVOLA 3 – Zonizzazione – Scala 1: 500

TAVOLA 4 – Planivolumetrico – Scala 1: 500

ALLEGATO A – Relazione Tecnica

ALLEGATO B – Norme d'attuazione

Elenco elaborati studio urbanistico sub comparto 1 in attuazione:

TAVOLA 1 – Stralcio PUC – Scala 1: 2000

TAVOLA 2 – Planimetria Catastale – Scala 1: 1000

TAVOLA 3 – Zonizzazione – Scala 1: 500

TAVOLA 4 – Planovolumetrico – Scala 1: 500

TAVOLA 5 – Viabilità situazione altimetrica – Scala 1: 500/1:25

TAVOLA 6 – Schema rete acque meteoriche – Scala 1: 500

TAVOLA 7 – Schema rete acque nere – Scala 1: 500

TAVOLA 8 – Impianto illuminazione pubblica – Scala 1: 500

TAVOLA 9 – Planimetria rete idrica – Scala 1: 500

TAVOLA 10 – Canalizzazione telefonica – Scala 1: 500

TAVOLA 11 – Canalizzazione elettrica – Scala 1: 500

TAVOLA 12 – Tipologie edilizie – Scala 1: 200

ALLEGATO A – Relazione Tecnica

ALLEGATO B – Computo metrico estimativo

ALLEGATO C – Norme d'attuazione

ALLEGATO D – Schema di convenzione

ALLEGATO E – Sezioni stradali / Movimenti terra

ALLEGATO F – Relazione Geologica/Geotecnica

VERIFICATO CHE:

- I parametri urbanistici del progetto di lottizzazione "S'Arrideli" (zona 1C1A del PUC) sono i seguenti:

Per il comparto generale:

SUPERFICIE INTERVENTO	MQ 30.123,00	100,00%
SUPERFICIE VIABILITA'	MQ 5.041,00	16,73%
SUPERFICIE EDIFICABILE	MQ 16.948,51	56,27%
SUPERFICIE SERVIZI	MQ 8.133,49	27,00%
S1 Aree per istruzione 4,5 mq/ab.	= mq. 2033,30	
S2 Aree per attrezzature di interesse comune 2,0 mq/ab.	= mq. 903,69	
S3 Aree per spazi pubblici attrezzati 9,0 mq/ab.	= mq. 4066,61	
S4 Aree per parcheggi pubblici 2,5 mq/ab.	= mq. 1129,89	

Indice territoriale 1,5 MC/MQ

VOLUME TOTALE	30.123,00 MQ x 1,5 = MC 45.184,50
VOLUME PRIVATO	45.184,50 MC x 0,90 = MC 40.666,05
VOLUME RESIDENZIALE	45.184,50 MC x 0,70 = MC 31.629,15
VOLUME SERVIZI CONNESSI CON LA RESIDENZA	45.184,50 MC x 0,20 = MC 9.036,90
VOLUME SERVIZI PUBBLICI	45.184,50 MC x 0,10 = MC 4.518,45

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI (COMUNE DI SINNAI CLASSE II D.A. N. 22660/83)

STANDARD:	100 MC/abit.	18 MQ/abit. per servizi
	MC 45.184,50/100 = 451,845 abit. ins.	
	abit. 451,845 x 18 MQ/ab. = MQ 8.133,21 < MQ 8.133,49	

1. Per il sub-comparto 1:

SUPERFICIE INTERVENTO	MQ 26.168,00	100,00%
SUPERFICIE VIABILITA'	MQ 3.929,00	15,01%
SUPERFICIE EDIFICABILE	MQ 15.173,36	57,99%
SUPERFICIE SERVIZI	MQ 7.065,64	27,00%
S1 Aree per istruzione 4,5 mq/ab.	= mq. 1766,34 < 1766,35	
S2 Aree per attrezzature di interesse comune 2,0 mq/ab.	= mq. 785,04 < 785,18	
S3 Aree per spazi pubblici attrezzati 9,0 mq/ab.	= mq. 3532,68 < 3532,71	
S4 Aree per parcheggi pubblici 2,5 mq/ab.	= mq. 981,30 < 981,40	

Indice territoriale 1,5 MC/MQ

VOLUME TOTALE	$26.168,00 \text{ MQ} \times 1,5 = \text{MC } 39.252,00 = 39.252,00$
VOLUME PRIVATO	$39.252,00 \text{ MC} \times 0,90 = \text{MC } 35.326,00 > 35.325,73$
VOLUME RESIDENZIALE	$39.252,00 \text{ MC} \times 0,70 = \text{MC } 27.476,00 > 27.474,78$
VOLUME SERVIZI CONNESSI CON LA RESIDENZA	$39.252,00 \text{ MC} \times 0,20 = \text{MC } 7.850,00 < 7.850,95$
VOLUME SERVIZI PUBBLICI	$39.252,00 \text{ MC} \times 0,10 = \text{MC } 3.926,00 < 3.926,27$

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

(COMUNE DI SINNAI CLASSE II D.A. N. 22660/83)

STANDARD:	100 MC/abit.	18 MQ/abit. per servizi
	$\text{MC } 39.252,00/100 = 392,52 \text{ abit. ins.}$	
	$\text{abit. } 392,52 \times 18 \text{ MQ/ab.} = \text{MQ } 7.065,36 < \text{MQ } 7.065,64$	

2. Per il sub-comparto 2:

SUPERFICIE INTERVENTO	MQ	1.275,00	100,00%
SUPERFICIE VIABILITA'	MQ	192,00	15,05%
SUPERFICIE EDIFICABILE	MQ	738,75	57,95%
SUPERFICIE SERVIZI	MQ	344,25	27,00%

Indice territoriale 1,5 MC/MQ

VOLUME TOTALE	$1.275,00 \text{ MQ} \times 1,5 = \text{MC } 1.912,50$
VOLUME PRIVATO	$1.912,50 \text{ MC} \times 0,90 = \text{MC } 1.721,25$
VOLUME RESIDENZIALE	$1.912,50 \text{ MC} \times 0,70 = \text{MC } 1.338,75$
VOLUME SERVIZI CONNESSI CON LA RESIDENZA	$1.912,50 \text{ MC} \times 0,20 = \text{MC } 382,50$
VOLUME SERVIZI PUBBLICI	$1.912,50 \text{ MC} \times 0,10 = \text{MC } 191,25$

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

(COMUNE DI SINNAI CLASSE II D.A. N. 22660/83)

STANDARD:	100 MC/abit.	18 MQ/abit. per servizi
	$\text{MC } 1.912,50/100 = 19,125 \text{ abit. ins.}$	
	$\text{abit. } 19,125 \times 18 \text{ MQ/ab.} = \text{MQ } 344,25$	

3. Per il sub-comparto 3:

SUPERFICIE INTERVENTO	MQ	2.680,00	100,00%
SUPERFICIE VIABILITA'	MQ	920,00	34,33%
SUPERFICIE EDIFICABILE	MQ	1.036,40	38,67%
SUPERFICIE SERVIZI	MQ	723,60	27,00%

Indice territoriale 1,5 MC/MQ

VOLUME TOTALE	$2.680,00 \text{ MQ} \times 1,5 = \text{MC } 4.020,00$
VOLUME PRIVATO	$4.020,00 \text{ MC} \times 0,90 = \text{MC } 3.618,00$
VOLUME RESIDENZIALE	$4.020,00 \text{ MC} \times 0,70 = \text{MC } 2.814,00$
VOLUME SERVIZI CONNESSI CON LA RESIDENZA	$4.020,00 \text{ MC} \times 0,20 = \text{MC } 804,00$
VOLUME SERVIZI PUBBLICI	$4.020,00 \text{ MC} \times 0,10 = \text{MC } 402,00$

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

(COMUNE DI SINNAI CLASSE II D.A. N. 22660/83)

STANDARD:	100 MC/abit.	18 MQ/abit. per servizi
	$\text{MC } 4.020,00/100 = 40,20 \text{ abit. ins.}$	
	$\text{abit. } 40,20 \times 18 \text{ MQ/ab.} = \text{MQ } 723,60$	

VISTA

- la verifica di legittimità della richiesta a lottizzare espletata dall'Arch.Aledda Giancarlo mediante una scrittura privata avente per oggetto "Progetto di lottizzazione "Funtaneddas due".
- L'istruttoria tecnica nella quale si esprime parere favorevole a condizione che:
 1. 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;
 2. Nelle aree di cessione non ci potranno essere servitù di passaggio di impianti tecnologici in genere;
 3. 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.
 4. 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;
 5. 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;
 6. Il numero delle unità abitative è vincolante ed è determinato dai parametri urbanistici, l'organizzazione delle stesse è illustrato nella tavola planovolumetrica;
 7. 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 parere della III commissione Consiliare Permanente in data 09,07,2008;
- 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;

P R O P O N E

- Di approvare la variante alla Lottizzazione “**Funtaneddas due**” nonché dei tre stralci funzionali già denominati “sub-comparto 1” , sub-comparto 2 e sub-comparto 3”;
- di adottare ai sensi della legge regionale 45/89 artt.20 e 21 la variante al piano attuativo del **sub-comparto “1”** della lottizzazione S’arrideli;
- di condizionare l’approvazione definitiva del presente stralcio funzionale ai seguenti punti:
 1. 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;
 2. Nelle aree di cessione non ci potranno essere servitù di passaggio di impianti tecnologici in genere;
 3. 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.
 4. 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;
 5. 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;
 6. Il numero delle unità abitative è vincolante ed è determinato dai parametri urbanistici, l’organizzazione delle stesse è illustrato nella tavola planovolumetrica;
 7. 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 Presidente del Consiglio Serra Massimo 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;

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 VOTI n. 17 a favore e n. 2 contrari (Podda Salvatore e Zedda Celeste), **su n. 19 Consiglieri presenti e votanti**, espressi per alzata di mano.

D E L I B E R A

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

CONSEGUENTEMENTE il C.C., stante l'urgenza, **con voti n. 17 a favore e n. 2 contrari** (Podda Salvatore e Zedda Celeste), **su n. 19 Consiglieri presenti e votanti**, espressi per alzata di mano.

D E L I B E R A

– 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 PRESIDENTE F.to SERRA	IL SEGRETARIO GENERALE f.f. F.to ARESU
Publicato all'Albo Pretorio dal 15.07.2008 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 15.07.2008	Il Funzionario Incaricato Cardia