

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N°	3	del Reg.	OGGETTO:	Approvazione dello studio generale del Comparto "1C1A" denominato Lottizzazione "S'Arrideli" nonchè dei due stralci funzionali denominati "sub-comparto A" e "sub-comparto B";
Data 18.02.2008				Adozione ai sensi della legge regionale 45/89 artt.20 e 21 del piano attuativo del sub-comparto "A" della lottizzazione S'arrideli.

L'anno **Duemilaotto**, il giorno **Diciotto** del mese di **Febbraio** alle ore **17,00** 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° 13
				Assenti	n° 8

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.:

- Spina Mauro - Deiana Emanuele - Piras Maria Laura.

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";
- Tale integrazione è dovuta all'impossibilità di riproporre lo studio del comparto nella sua interezza, giacchè alcuni titolari di aree non hanno dato la propria adesione allo studio urbanistico, e pertanto occorre richiedere l'intervento su un ambito parziale;

VISTI

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

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

CONSIDERATO CHE:

- L'autorizzazione allo studio di un sub-comparto è 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 risulti organicamente inserito nel disegno generale del comparto.
- La proposta di Lottizzazione si attuerà pertanto per stralci funzionali convenzionabili separatamente ed i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari

VERIFICATO CHE:

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

1. 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

PARAMETRI URBANISTICI	Volume ad abitante insediabile: mc. 233/ab						
	Abitanti insediabili = Vol. Tot/233			=	66,139 / 233	=	284
	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.		11,905
	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			

2. 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" DA

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		
PARAMETRI URBANISTICI	S1: Aree per istruzione						
	- 4,5 mq/ab insed.	=	4.5	x	259	=	1,166
	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.	10,848
	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	
PROGETTO	Volumetria residenziale SUB-COMPARTO A - mc	42,186		
	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 >	1,166
	S2: Aree attrezzate di interesse comune	mq.	978 >	518
	S3: Aree per verde pubblico attrezzato	mq.	5,505 >	2,331
S4: Aree per parcheggi pubblici:	mq.	1,653 >	648	

3. Per il sub-comparto "B" che non partecipa:

DATI URBANISTICI SUB-COMPARTO "B"

SUPERFICIE TOTALE DI COMPARTO	mq.	4,195		
SUPERFICIE VIABILITA' DI QUARTIERE	mq.	982	pari al	23.42%
SUPERFICIE STRADA CONNESSIONE AREE URBANE	mq.	0	pari al	0.00%
SUPERFICIE TOTALE VIABILITA'	mq.	982	pari al	23.42%
SUPERFICIE SERVIZI	mq.	1,057	pari al	25.20%
SUPERFICIE TOTALE CESSIONI	mq.	2,039	pari al	48.62%
SUPERFICIE NETTA EDIFICABILE	mq.	2,156	pari al	51.38%

CALCOLO VOLUMETRIE SUB-COMPARTO "B"

INDICE TERRITORIALE da NORMATIVA	= mc/mq	1.50
----------------------------------	---------	------

INDICE TERRITORIALE di PROGETTO			= mc/mq	1.40			
VOLUMETRIA TOTALE LOTTIZZAZIONE	1.40	x	4,195	= mc	5,873		
VOLUMETRIA SERVIZI PUBBLICI	10%	x	5,873	= mc	587		
VOLUMETRIA TOTALE LOTTI RESIDENZIALI	90%	x	5,873	= mc	5,286	pari a lf	2.452 mc/mq
VOLUMETRIA RESIDENZIALE	70%	x	5,873	= mc	4,111	pari a lf	1.907 mc/mq
VOLUMETRIA SERVIZI CONNESSI CON LA RESIDENZA	20%	x	5,873	= mc	1,175	pari a lf	0.545 mc/mq

CALCOLO CESSIONI SUB-COMPARTO "B"

	CESSIONI: 18% del Vol. Tot. espresso in mq. con minimo di 18 mq/ab insediabile						
	Volume ad abitante insediabile: mc. 233/ab						
PARAMETRI URBANISTICI	Abitanti insediabili = Vol.Tot/233	=	5,873	/	233	=	25
	S1: Aree per istruzione 4,5 mq/ab insed.	=	4.5	x	25	=	113
	S2: Aree attrezzate di interesse comune - 2,0 mq/ab insed.	=	2.0	x	25	=	50
	S3: Aree per verde pubblico attrezzato 9,0 mq/ab insed.	=	9.0	x	25	=	225
	S4: Aree per parcheggi pubblici - 2,5 mq/ab insed.	=	2.5	x	25	=	63
	CESSIONE SERVIZI = Vol. Tot. X 18%	5,873	x	18%		mq.	
Abitanti insediabili = Vol.Tot/233	5,873	/	233		n°		25
Verifica cessioni: n° ab x mq.18/ab	25	x	18		mq.		454
	mq.	1,057	>	454			
PROGETTO	Volumetria residenziale SUB-COMPARTO A - mc		4,111				
	Numero lotti edificabili - n°		9				
	Numero realizzabile di unità abitative - n°		9.67				
	Volum resid. Minima per u.a. - mc		425				
	Valore medio Vol. resid. per u.a. - mc		425				
	S1: Aree per ISTRUZIONE	mq.	293	>	113		
S2: Aree attrezzate di interesse comune	mq.	111	>	50			
S3: Aree per verde pubblico attrezzato	mq.	470	>	225			
S4: Aree per parcheggi pubblici:	mq.	183	>	63			

VISTA

- Verifica di legittimità della richiesta a lottizzare mediante una scrittura privata avente per oggetto "Progetto di lottizzazione "S'Arrideli" in località Sa Pedralla – Sinnai . Lettera di incarico professionale" dove all'art 4 è delegato l'Ing Concas Giuseppe a rappresentare i proprietari presso gli enti interessati.
- 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 commissione edilizia n° 18 del 11/02/2008
- Il parere della III commissione Consiliare Permanente in data 15/02/2008
- 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

PROPONE

- L'Approvazione dello studio generale del Comparto "1C1a" denominato Lottizzazione "S'Arrideli" da attuare mediante i due stralci funzionali denominati "sub-comparto A" e "sub-comparto B";
- L'Adozione ai sensi della legge regionale 45/89 artt.20 e 21 del piano attuativo del "sub-comparto A" della lottizzazione S'arrideli;
- condizionando 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 vice Presidente vicario del Consiglio 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;

Escono i Consiglieri **Spina** Mauro, **Piras** Maria Laura e **Lebiu** Massimo, quindi i presenti sono **10**.

SENTITO il Cons. Cocco Giovanni il cui intervento si riporta in separato verbale senza numero;

Vengono nominati scrutatori i Consiglieri Chessa Giovanni Pasquale e Cocco Giovanni in sostituzione dei Consiglieri Spina Mauro e Piras Maria Laura;

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 20.02.2008 e per gg. 15 consecutivi con contestuale invio ai Capi Gruppo Consiliari.	
IL SEGRETARIO GENERALE F.to ANGOTZI	
Per copia conforme al suo originale ad uso amministrativo.	
Sinnai, li 20.02.2008	Il Funzionario Incaricato Cardia