



**COMUNE DI SINNAI**  
PROVINCIA DI CAGLIARI

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

|  |                 |   |
|--|-----------------|---|
| <b>N° 48</b><br><b>Data 30/11/2015</b> | <b>OGGETTO:</b> | <b>VARIANTE AL PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE COMPARTO 2C1C, DENOMINATO "SA PIRA".</b> |
|--|-----------------|---|

L'anno **duemilaquindici**, il giorno **trenta** del mese di **novembre** alle ore **18,30** e prosiegua presso la sala delle adunanze consiliari, alla prima convocazione in sessione straordinaria ed in seduta pubblica, si è riunito, ai sensi delle vigenti norme di legge, il Consiglio comunale nelle persone di:

| <b>CONSIGLIERI</b>               | <b>P</b> | <b>A</b> | <b>CONSIGLIERI</b>        | <b>P</b>        | <b>A</b> |
|----------------------------------|----------|----------|---------------------------|-----------------|----------|
| 1. M. BARBARA PUSCEDDU (Sindaco) |          | X        | 12. Francesco ORRU'       | X               |          |
| 2. Alessandro ANEDDA             |          | X        | 13. Fabrizio PEDDITZI     | X               |          |
| 3. Giuseppina CARELLO            | X        |          | 14. Nicola ZUNNUI         | X               |          |
| 4. Paride CASULA                 |          | X        | 15. Paolo Flavio ZEDDA    |                 | X        |
| 5. Antonello COCCO               | X        |          | 16. Andrea ATZENI         |                 | X        |
| 6. Giovanni COCCO                | X        |          | 17. Giulio LOBINA         |                 | X        |
| 7. Gianluigi CORDA               | X        |          | 18. Massimiliano MALLOCCI |                 | X        |
| 8. Maurizio DESSALVI             |          | X        | 19. Federico MALLUS       | X               |          |
| 9. Maurilio FLORIS               |          | X        | 20. Salvatore PODDA       | X               |          |
| 10. Massimo LEBIU                | X        |          | 21. Mauro SPINA           |                 | X        |
| 11. Luca MANNU                   |          | X        |                           |                 |          |
|                                  |          |          |                           | Presenti: n. 10 |          |
|                                  |          |          |                           | Assenti n. 11   |          |

Sono presenti gli assessori: Alessandro ORRÙ, Giuseppe FLORIS, Massimo LEONI, Giuseppe MELIS, Andrea ORRÙ, Marta SARIGU.

Presiede la seduta Giovanni COCCO nella qualità di Presidente del Consiglio comunale, con l'assistenza del Segretario generale Dott. Efsio Farris.

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 dagli art. 49 e 147 bis del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Nomina scrutatori i Consiglieri Signori:

- Fabrizio Pedditzi

- Salvatore Podda

- Federico Mallus.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**ESAMINATA** l'allegata proposta di deliberazione avente per oggetto: "**VARIANTE AL PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE COMPARTO 2C1C, DENOMINATO "SA PIRA".**", predisposta a cura del Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Ambientale – Edilizia Pubblica, Ing. Silvia Serra;

**SENTITA** l'illustrazione dell'Assessore competente Andrea Orrù, alla quale seguono gli interventi dei consiglieri riportati nel verbale dell'adunanza al quale si rinvia;

**VISTO** il parere favorevole del Responsabile del Settore competente in ordine alla **regolarità tecnica**, espresso ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dagli art. 49 e 147 bis del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm., come riportato con specifica attestazione in calce al presente provvedimento;

**RITENUTO** di provvedere all'approvazione dell'allegata proposta;

**CON VOTAZIONE** espressa per alzata di mano il cui esito è così accertato e proclamato dal Presidente del Consiglio comunale:

|                             |    |                         |
|-----------------------------|----|-------------------------|
| <i>Consiglieri presenti</i> | 10 |                         |
| <i>Voti favorevoli</i>      | 9  |                         |
| <i>Voti contrari</i>        | 0  |                         |
| <i>Astenuti</i>             | 1  | (il Consigliere: Podda) |

### DELIBERA

1. Di approvare l'allegata proposta di deliberazione avente per oggetto "**VARIANTE AL PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE COMPARTO 2C1C, DENOMINATO "SA PIRA".**", che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. Di dichiarare, stante l'urgenza evidenziata nella proposta di cui in premessa, con separata votazione svoltasi con le modalità e lo stesso risultato della votazione precedente, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
F.to Giovanni Cocco

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott. Efsio Farris

|                 |   |
|-----------------|---|
| <b>OGGETTO:</b> | <b>VARIANTE AL PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE COMPARTO 2C1C, DENOMINATO "SA PIRA".</b> |
|-----------------|---|

**PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITÀ DELL'ATTO**

La presente deliberazione è stata affissa oggi all'albo pretorio, ove resterà per 15 giorni, ai sensi dell'art. 30 della legge regionale 13 dicembre 1994, n. 38 e successive modifiche ed integrazioni, con contestuale trasmissione ai capigruppo consiliari.

Sinnai, 03/12/2015

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott. Efisio Farris

**CERTIFICO CHE LA PRESENTE DELIBERAZIONE:**

è divenuta esecutiva il giorno 30/11/2015, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, poiché dichiarata immediatamente eseguibile.

Sinnai, 03/12/2015

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott. Efisio Farris



**COMUNE DI SINNAI**  
PROVINCIA DI CAGLIARI

**SETTORE PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE, URBANISTICA ED  
AMBIENTALE - EDILIZIA  
PUBBLICA**

## **PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**OGGETTO:**

VARIANTE AL PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE  
COMPARTO 2C1C, DENOMINATO "SA PIRA".

### **IL RESPONSABILE DEL SETTORE**

#### **Premesso che**

- L'ambito urbanistico del Piano di Zona (P.d.Z.) o Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) denominato "Sa Pira" è stato delimitato originariamente con deliberazione della Giunta Municipale n. 536 del 23/12/1977, ratificata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 20 del 01/03/1978 e ricade in zona urbanistica "C" di espansione residenziale, così come individuata nell'allora vigente Programma di Fabbricazione e così come individuata, nella sua ultima stesura, nel Piano Urbanistico Comunale attualmente vigente;
- Il Consiglio Comunale con deliberazione n. 43 del 31/05/1982, contro dedotta con deliberazione n. 66 del 11/06/1982, rese esecutive, ha adottato il P.d.Z. in località "Sa Pira" poi approvato con Decreto dell'Assessore agli EE.LL., Finanze e Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna n. 1112/U del 24/06/1983 e poi oggetto di successive varianti;
- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 10/07/1992 è stata approvata una prima variante non sostanziale al Piano di Zona divenuta esecutiva con nota del CO.CI.CO. n. 9743 del 12/10/1992;
- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 28/02/1996 è stata adottata una variante non sostanziale al Piano di Zona il cui contenuto principale può essere così sintetizzato:
  - eliminazione della tipologia del tipo isolato a palazzina e approvazione per gli stessi lotti, di quella a schiera della tipologia esistente; sono stati adottati due tipi edilizi principali: un tipo plurifamiliare, su due o tre piani fuori terra più eventuale seminterrato o pilotis, a seconda dell'andamento del terreno, adottato per la realizzazione di interventi da parte di cooperative, ed un secondo tipo per abitazioni singole, a schiera su due piani;
  - individuazione di una zona per l'ubicazione dei servizi strettamente connessi con la residenza;
  - approvazione di una nuova tipologia così composta:

1. al piano terra volumi per servizi strettamente connessi con la residenza;
  2. al piano primo volumi per l'abitazione;
  3. ridistribuzione dei servizi conseguenti a nuova dislocazione degli stessi e omogeneizzazione dei dati catastali con quelli cartografici;
- 
- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 29/10/1997, così come integrata con deliberazione del C.C. n. 30 del 22/04/1999, è stato approvato il Programma di Recupero Urbano ai sensi della Legge 493/93 finanziato per l'importo di Lire 1.000.000.000 e riguardante anche i Piani di Zona "Bellavista" e "Via Libertà";
  - Il Programma di Recupero Urbano, oltre alla riqualificazione delle opere di urbanizzazione, ha previsto l'utilizzo di parte delle volumetrie ancora in capo al Comune di Sinnai e destinate a servizi strettamente connessi con la residenza per la realizzazione, in apposito lotto, di un ostello della gioventù. La realizzazione di tale opera, che si prevedeva di realizzare prioritariamente con finanziamenti pubblici e assegnare in gestione, di fatto non ha trovato attuazione. Alcune previsioni contenute nel P.R.U., inoltre, pur costituendo variante sostanziale al Piano di Zona, non hanno seguito il completo iter di approvazione ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. 45/89 e ss.mm. e, pertanto, sono da ritenersi decadute.
  - Le previsioni del Piano di Zona e del Programma di Recupero Urbano non hanno trovato completa attuazione, con particolare riferimento alle volumetrie ancora in capo all'Amministrazione comunale da destinare alla realizzazione dei servizi strettamente connessi con la residenza; la mancata assegnazione di tali volumetrie ha determinato un mancato introito per le casse comunali, infatti il quadro finanziario del Piano prevedeva una spesa per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione occorrenti per la sua completa attuazione, da coprire anche con gli introiti dalla cessione dei volumi di cui sopra ancora in capo all'Amministrazione comunale.
  - Al fine di dare completa attuazione al P.E.E.P. e definirne gli aspetti finanziari, l'Amministrazione comunale, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 28/11/2012, ha adottato una variante sostanziale al Piano di Zona "Sa Pira" ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. 22/12/1989, n. 45 e ss.mm.ii..
  - Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 25/06/2013 la suddetta variante è stata adottata in via definitiva ed è entrata in vigore con la pubblicazione per estratto sul B.U.R.A.S. in data 18.07.2013;
  - La principale soluzione di carattere urbanistico della variante consisteva nella trasformazione delle volumetrie destinate a servizi strettamente connessi con la residenza ancora in capo al Comune, in volumetrie residenziali abitative. Per quanto sopra si è proceduto prioritariamente con una ricognizione delle aree destinate a viabilità, a servizi pubblici e a lotti fondiari, verificandone il relativo stato di attuazione. Si è proceduto dappresso con la stesura dello studio della variante sostanziale, convertendo la superficie precedentemente destinata alla realizzazione di un ostello per la gioventù, in superficie da destinare a nuovi lotti residenziali. Pertanto le aree precedentemente destinate ai s.s.c.r. sono state ridisegnate ricavando n° 15 nuovi lotti abitativi da assegnare in proprietà, identificati in cartografia con i numeri da 127 a 141.
  - Con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 3 del 18/03/2014 è stata adottata una variante al Piano di Zona "Sa Pira" al fine di assestare il Piano di Zona e recepire alcune correzioni cartografiche. Nella succitata deliberazione si dava atto del fatto che l'adozione definitiva

della variante fosse subordinata all'entrata in vigore della propedeutica variante al P.U.C. ed all'approvazione, da parte dell'Agenzia Regionale per il Distretto Idrografico della Sardegna, dello studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica ai sensi dell'art. 8 delle N.T.A. del P.A.I..

### **Considerato che**

- La “variante al Piano Urbanistico Comunale per l'adeguamento della perimetrazione dell'ambito d'intervento interessato dal Piano di Edilizia Economica e Popolare Sa Pira”, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 2 del 18/03/2014, allo stato attuale non può essere approvata in via definitiva in quanto con l'articolo 18 della Legge regionale 23 aprile 2015, n. 8, sono state apportate alcune modifiche all'articolo 20 della legge regionale n. 45 del 1989 (Formazione, adozione ed approvazione del Piano urbanistico comunale), nello specifico dopo il comma 9 è stato aggiunto il seguente:

*"9-bis. Nelle more dell'adeguamento degli strumenti urbanistici generali comunali al Piano paesaggistico regionale è vietata l'adozione definitiva di varianti ai piani generali vigenti, fatti salvi gli atti di pianificazione:*

*1) finalizzati al ripristino delle originarie destinazioni agricole o all'introduzione di aree di salvaguardia;*

*2) connessi alla realizzazione di opere pubbliche o dichiarate di pubblica utilità da disposizioni nazionali in attuazione di principi comunitari;*

*3) di interventi localizzati in aree contigue ad insediamenti esistenti o ad essi integrate, riconosciuti con deliberazione della Giunta regionale di preminente interesse generale e di rilevanza regionale.*

*Le varianti di cui ai punti 1, 2 e 3, sono da assoggettare comunque alla verifica di coerenza di cui all'articolo 31 della legge regionale 22 aprile 2002, n. 7 (legge finanziaria 2002). Possono essere inoltre adottate varianti ai piani generali vigenti da parte dei comuni che abbiano adottato in via preliminare il piano urbanistico comunale in adeguamento al Piano paesaggistico regionale, ove il mancato completamento dell'iter non sia imputabile all'amministrazione comunale. È inoltre consentita l'adozione degli atti finalizzati all'attuazione del Piano paesaggistico regionale e previsti dalle disposizioni in esso contenute".*

- Poichè la variante suddetta non rientra nei casi previsti dalla nuova norma l'iter di approvazione non può essere completato e, pertanto, le modifiche volte all'adeguamento della perimetrazione del Piano di Zona Sa Pira saranno recepite nell'adeguamento del P.U.C. al Piano Paesaggistico Regionale il cui iter è attualmente in corso.

### **Dato atto che**

- Con determinazione del Settore Pianificazione Territoriale, Urbanistica e Ambientale - Edilizia Pubblica n. 56 del 14/10/2014, l'incarico professionale per la redazione dello studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica del Piano di Zona "Sa Pira" ai sensi dell'art. 8, comma 2, delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.A.I. è stato affidato ai professionisti Ing. Giacomo Carrus e Dott. Geol. Pierpaolo Pili;
- La presente variante si rende necessaria in quanto le risultanze dello studio suddetto, che ha interessato l'intero bacino idrografico sul quale insiste il Piano di Zona “Sa Pira”, hanno evidenziato la presenza di problematiche di carattere idraulico in corrispondenza dei Rii

“Guideddu”, “Sa Pedralla” e “Sa Pira”. A seguito degli incontri intercorsi con gli uffici della R.A.S. - Agenzia Regionale del distretto idrografico della Sardegna, è stato necessario effettuare alcune modifiche e in particolare eliminare i lotti residenziali identificati con i numeri 131 e 132 nella cartografia allegata alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 25/06/2013, poiché ricadenti all'interno della fascia di rispetto fluviale del Rio Guideddu, ai sensi dell'art. 8, comma 9, delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.A.I.;

- Nel dettaglio la presente variante consiste nelle seguenti modifiche:
  - eliminazione dei lotti edificabili identificati con i numeri 131 e 132, per una superficie totale pari a mq. 430, e conversione della risultante area di sedime a zona S3 - verde pubblico;
  - trasformazione di una porzione, pari a mq. 430, dell'area destinata a verde pubblico adiacente alla via Socrate, in area destinata a volumi per servizi strettamente connessi con la residenza (lotto 140);

in tal modo i nuovi lotti abitativi da assegnare in proprietà passano da 15 a 13 e vengono identificati in cartografia con i numeri da 127 a 139;

- Nonostante parte del Piano e dei nuovi lotti ricadano entro la fascia dei 150 metri dal rio Sa Pira, trattandosi di Piano ex L. 167/62 e L. 865/71, ai sensi del combinato disposto dell'art. 18 della L. 865/71 e dell'art. 142, comma 2 lett. b), del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., non è dovuto lo studio e la relativa acquisizione della preventiva autorizzazione paesaggistica;

**Visto** il progetto di “*Variante al Piano di Edilizia Economica e Popolare “Sa Pira”*” composto dagli elaborati elencati nella parte dispositiva del presente provvedimento;

**Acquisito** il parere di regolarità tecnica, resi ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267 e ss.mm.ii. da parte del Responsabile del Settore “Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Ambientale – Edilizia Pubblica”;

## **PROPONE DI DELIBERARE**

**Le premesse** costituiscono parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;

**1 - Di adottare**, ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. 45/89 e ss.mm.ii., la variante al Piano di Zona “Sa Pira”, costituita dagli elaborati di seguito elencati, costituenti parte integrante e sostanziale del presente atto:

- Relazione;
- Tav. 1 “Localizzazione P.D.Z. SU STRALCIO PIANO URBANISTICO COMUNALE - ZONA URBANISTICA “C1C”;
- Tav. 2: “ZONIZZAZIONE P.D.Z. SU BASE CATASTALE”;
- Tav. 3: “ZONIZZAZIONE VERIFICA STANDARD URBANISTICI”;
- Tav. 4: “ LOCALIZZAZIONE LOTTI SU RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO ANNO 2009”;
- Tav. 5: “LOCALIZZAZIONE LOTTI SU STRALCIO FOTO AEREA ANNO 2009”
- Tav. 6: “PLANO VOLUMETRICO NUOVI LOTTI RESIDENZIALI”;

- Rapporto preliminare verifica di assoggettabilità alla V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica)

**2 - Di stabilire** che la presente deliberazione, in uno con il progetto di variante allegato, entro quindici giorni dall'adozione venga depositato a disposizione del pubblico presso la segreteria del comune e pubblicato sul sito web istituzionale; dell'avvenuto deposito verrà data notizia mediante affissione di manifesti e mediante la pubblicazione di idoneo avviso nell'albo pretorio on line del comune, nella pagina iniziale del sito web istituzionale e nel Buras. Entro il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul Buras, chiunque può prendere visione del piano adottato e presentare proprie osservazioni in forma scritta;

**3 - Di dare atto** che prima dell'adozione definitiva della presente variante, venga acquisito il parere della R.A.S. - Agenzia Regionale del distretto idrografico della Sardegna ai sensi dell'art. 8 delle N.T.A. del P.A.I. e il parere della Provincia di Cagliari sulla verifica di assoggettabilità alla V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica);

**4 - Di dare atto** che la presente variante diventerà esecutiva dopo l'adozione definitiva e la successiva pubblicazione per estratto sul BURAS ai sensi e per gli effetti degli artt. 20 e 21 della L.R. 45/89 e ss.mm.ii.;

Considerata l'urgenza che riveste l'esecuzione dell'atto, si propone ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, di attribuire l'esecutività immediata.

**Il Responsabile del Settore**

F.to Ing. Silvia Serra

|   |  |
|---|--|
| <b>PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA</b><br><i>Artt. 49 e 147 D. Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267</i><br><b>- FAVOREVOLE -</b> |  |
| Data, 11.11.2015  | Il Responsabile del Settore Pianificazione<br>Territoriale, Urbanistica ed Ambientale<br>Edilizia Pubblica |
|   | <b>F.to Ing. Silvia Serra</b>  |

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| <b>PER COPIA CONFORME AL SUO ORIGINALE AD USO AMMINISTRATIVO.</b> |                                     |
| Sinnai, 03/12/2015  | IL FUNZIONARIO INCARICATO<br>Cardia |