

COMUNE DI UTA
CITTÀ METROPOLITANA DI CAGLIARI

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 67 Del 23-12-22

Oggetto: Piano di lottizzazione residenziale "SULIS" loc. Is Prunixeddas in zona urbanistica C2. Adozione ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. 22.12.1989, n.45.

L'anno duemilaventidue il giorno ventitre del mese di dicembre con inizio alle ore 11:30 in Uta e nella sala delle adunanze, del Palazzo Civico in Piazza S'Olivariu, convocato con appositi avvisi, si è riunito il Consiglio Comunale in **sessione Straordinaria** – in Prima convocazione.

Sono presenti:

PORCU GIACOMO	P	Melis Federica Giuseppa	A
Mua Michela	P	Pibia Rossano	P
Onali Andrea	P	Piparo Ilaria	P
Manca Marta	P	Loche Barbara	A
Pinna Emanuele	P	Pibia Giuseppe	P
Meloni Eleonora	P	Collu Chiara	P
Meloni Graziano	A	Orru' Rebecca	A
Ena Cesare	P	Scalas Giosue'	P
Sarais Filippo	P		

risultano presenti n. 13 e assenti n. 4.

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale D.ssa MARCELLO ANTONELLA

Il Presidente Ena Cesare constatato il numero degli intervenuti per poter validamente deliberare, dichiara aperta la seduta.

Chiama alla funzione di scrutatori i Consiglieri:

Pibia Rossano
Piparo Ilaria
Collu Chiara

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la richiesta presentata al protocollo generale del Comune, n. 20012 del 06/12/2021 dai sigg. Sulis Pierangelo, Sulis Antonella e Sulis Graziella, relativa all'approvazione di un Piano di lottizzazione residenziale in località Is Prunixeddas" denominato "SULIS" ricadente nel P.U.C. vigente in zona "C" di espansione urbana, sottozona C2 espansione estensiva, in qualità di proprietari dei terreni distinti in Catasto Terreni del Comune di Uta al Foglio 4 mappali 405, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1370, 1371, 1372, 1373, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425 della superficie complessiva di mq 5.537;

DATO ATTO che l'istanza è stata successivamente integrata con documentazione presentata al prot. n. 10838 del 28/06/2022, prot. 20567 del 15/11/2022 e prot. n. 21278 del 28/11/2022;

VISTO il PUC vigente ed in particolare le Norme di Attuazione ad esso allegate;

DATO ATTO che l'art. 14 delle Norme di Attuazione stabilisce che nelle zone C di Espansione *"L'edificazione nell'ambito delle unità residenziale deve essere condizionata all'approvazione di Piani Particolareggiati e di Piani di Lottizzazione convenzionata che comprendono tutte le aree comprese nel perimetro di minimo intervento delle sottozone rappresentato negli elaborati grafici e/o definito dalle norme tecniche di attuazione di ogni singola sottozona"*;

CHE lo stesso articolo prevede per la sottozona C2 espansione estensiva che *"Il P.P. o il P.di L. deve comprendere tutte le aree all'interno del perimetro individuato negli elaborati grafici di Piano, le quali possono essere convenzionate per stralci di 5.000 mq"*;

RITENUTO di dover considerare quale perimetro individuato negli elaborati grafici di Piano quello delimitato dalla viabilità prevista negli elaborati grafici del PUC e/o da altre zone omogenee;

VISTO l'art. 6, lettera A) delle Norme di Attuazione del PUC il quale prevede che le lottizzazioni devono *"prevedere, secondo un disegno organico, la sistemazione urbanistica dell'area di intervento, che deve interessare una superficie senza soluzione di continuità non inferiore a quanto previsto dalle norme di zona; (...) Uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre il piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano attuativo esteso all'area di minimo intervento prevista dalle norme o dalla cartografia di piano. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari (art. 3 L.R. n.20 del 01.07.1991)"*;

RICHIAMATA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 17/10/2022, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato adottato, ai sensi degli articoli 20 e 21 della legge regionale 22 dicembre 1989 n. 45, il Piano di lottizzazione residenziale in località Is Prunixeddas" denominato "Is Prunixeddas – Loche e più" ricadente nel PUC vigente in zona "C" di espansione urbana, sottozona C2 espansione estensiva, costituito

dai seguenti 3 stralci funzionali autoequilibrati da convenzionare separatamente (Comparto 1, Comparto 2, Comparto 3):

- Primo comparto funzionale: superficie mq 8.225,00;
- Secondo comparto funzionale: superficie mq 5.537,00;
- Terzo comparto funzionale: superficie mq 23.000,00;

DATO ATTO che il Piano di Lottizzazione "SULIS" oggetto della presente deliberazione:

- costituisce il "Secondo comparto funzionale" dello studio urbanistico generale approvato nell'ambito del Piano di lottizzazione "Is Prunixeddas – Loche e più" sopra specificato;
- costituisce lo studio di dettaglio del suddetto stralcio funzionale "Secondo comparto funzionale" le cui aree sono di proprietà dei proponenti e che sarà interessato dal convenzionamento;
- non comporta alcuna modifica allo studio generale sopra specificato;
- ha una superficie superiore a 5.000 mq e pertanto risulta convenzionabile separatamente;

RITENUTO, pertanto di poter adottare il Piano di lottizzazione "SULIS" quale piano attuativo di dettaglio del "Secondo comparto funzionale" dello studio urbanistico generale del Piano di lottizzazione "Is Prunixeddas – Loche e più" adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 17/10/2022;

VISTO il Piano di lottizzazione "SULIS" costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica
(*RELAZ-nov 2022+.pdf.p7m*);
- Norme di Attuazione
(*NTA SULIS-nov-2022_+.pdf.p7m*);
- Computo metrico estimativo
(*COMPUTO LOTT SULIS NOV 2022.PDF.p7m*);
- Schema di Convenzione
(*Schema di convenzione- SULIS+.pdf.p7m*);
- Tavola 1 Zonizzazione - Piano Particellare
(*SULIS-TAV 1 ZONIZZAZIONE.dwf.p7m*)
- Tavola 2 Planovolumetrico, Schema rilievo, Planimetria catastale, Stralcio PUC, Verifica CdiS
(*SULIS-TAV 2 PALNOVOLUMETRICO.dwf.p7m*)
- Tavola 3 Piano quotato, Planoaltimetrico
(*SULIS-TAV 3 PIANO QUOTATO.dwf.p7m*)
- Tavola 4 Rete fognaria, Acque bianche e nere, Quote pst sistemazione;
- Tavola 5 Rete idrica
- Tavola 6 Rete telefonica e illuminazione pubblica
- Tavola 7 Rete elettrica
(*SULIS-TAV 4-5-6-7 IMPIANTI.dwf.p7m*)
- Tavola 8 Particolari costruttivi
(*SULIS-TAV 8 PARTICOLARI COSTRUTTIVI.dwf.p7m*)
- Tavola 9 Tipologie Edilizie
(*SULIS-TAV 1 ZONIZZAZIONE.dwf.p7m*)
- Relazione per la Verifica di Assoggettabilità alla VAS
(*VAS LOTTIZZAZIONE-SULIS -UTA -giugno-2022.pdf*)
- Relazione sull'Invarianza Idraulica-Idrologica

(uta-invarianza_idraulica lott Sulis-NOV-22.pdf.p7m.p7m)

- Relazione sull'Invarianza Idraulica-Idrologica (integrativa)
(uta-invarianza_idraulica lott Sulis-27-NOV-22_rev.pdf.p7m.p7)
- Relazione Geologica, Idrogeologica e Geotecnica
(uta-geologica idrogeologica geotecnica lott Sulis 27 11 2022.pdf.p7m.p7m)

DATO ATTO che risultano verificati gli standard urbanistici previsti dal D.A.EE.LL. n. 2266/U del 20/12/1983, e nel rispetto dell'art. 11, comma 2, della L.R. 11/10/1985, n. 23, come da ultimo modificato dall'art. 16, comma 1 lettera b), della L.R. 11/01/2019, n. 1, che in merito ai servizi connessi alla residenza così recita *"Sono servizi strettamente connessi alla residenza gli usi ad essa complementari, destinati a garantire la qualità dell'abitare e lo sviluppo individuale e collettivo dei cittadini. Hanno tale destinazione gli edifici e le aree presenti nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C e all'interno dei centri rurali, destinati a studi professionali, attività commerciali, artigianali, turistico-ricettive, di ristorazione, socio-sanitarie e uffici in genere. Non sono servizi connessi alla residenza i servizi pubblici o gli spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico, a parcheggio, la cui dotazione deve essere garantita, nel rispetto delle vigenti disposizioni, in sede di pianificazione. La dotazione minima di servizi strettamente connessi alla residenza da assicurare nella formazione dei piani attuativi è pari al 5 per cento del volume complessivamente previsto dal piano attuativo"*;

DATO ATTO che i parametri relativi al presente stralcio oggetto di dettaglio e di convenzionamento sono i seguenti:

- Superficie del comparto mq 5.537,00
- Indice territoriale 1,20 mc/mq
- Volume complessivo edificabile mc 6.644,00
- Ripartizione dei volumi (art. 4, comma 1, D.A.EE.LL. 2266/U del 20/12/1983 e art. 11, comma 2, L.R. 11/10/1985, n. 23):
 - Servizi connessi con le residenze 5% $(0,05 * 6.644,00) = mc\ 332,20$
 - Residenziale 85% $(0,85 * 6.644,00) = mc\ 5.647,40$
 - Servizi pubblici 10% $(0,10 * 6.644,00) = mc\ 664,40$
- Spazi minimi per Servizi Pubblici ai sensi dell'art. 6 del D.A.EE.LL. n. 2266/U del 20/12/1983:
 - Abitanti insediabili $(mc\ 6.644,00 / 100\ mc/ab.) = 66\ abitanti$
 - S1 (aree per istruzione $4,5\ mq/ab. * 66\ ab.) = mq\ 297,00$
 - S2 (aree per attrezzature di interesse comune $2\ mq/ab. * 66\ ab.) = mq\ 132,00$
 - S3 (aree per verde attrezzato e lo sport $9\ mq/ab. * 66\ ab.) = mq\ 594,00$
 - S4 (aree per parcheggi pubblici $2,5\ mq/ab. * 66\ ab.) = mq\ 165,00$
 - Totale S1+S2+S3 = mq 1.023,00
 - Totale S1+S2+S3 +S4 = mq 1.188,00
- Spazi minimi per Servizi Pubblici da garantire ai sensi dell'art. 14 del PUC:
 - 35% della superficie territoriale $(mq\ 5.537,00 * 0,35) = mq\ 1.937,95$
- Spazi in cessione per Servizi Pubblici previsti nel comparto:
 - S1+S2+S3 = mq 1.740,00 > mq 1.023,00
 - S4 = mq 205,00 > mq 165,00
 - S1+S2+S3 +S4 = mq 1.945,00 (maggiore sia del minimo previsto dal D.A.EE.LL. n. 2266/U (mq 1.118,00) che del minimo previsto dal PUC (mq 1937,95));

DATO ATTO che il piano di lottizzazione così proposto è conforme alle disposizioni del vigente Piano Urbanistico comunale e alle sue norme di attuazione e regolamento edilizio;

VISTO il D.Lgs. 3 aprile n.152 e ss.mm.ii, in particolare la parte seconda che disciplina le procedure in materie di Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

CONSIDERATO che il Piano di lottizzazione in oggetto è stato sottoposto a verifica di assoggettabilità alla VAS da parte della Città metropolitana di Cagliari Servizio Pianificazione Territoriale e VAS;

DATO ATTO che con Determinazione del Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo Locale della Città Metropolitana di Cagliari, n. 2627 del 29/09/2022 viene stabilito *di non sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica il "Piano di Lottizzazione Residenziale "Sulis" in località Is Prunixeddas"*, dando atto, comunque, di alcune raccomandazioni per l'amministrazione e per i lottizzanti in fase di progettazione ed i fase di cantiere;

DATO ATTO che i lottizzanti hanno tenuto conto delle suddette raccomandazioni con dichiarazione allegata alla documentazione integrativa prot. n. 21278 del 28/11/2022;

DATO ATTO che l'area interessata non ricade all'interno di vincoli paesaggistici per cui non risulta necessaria la richiesta del Parere al Servizio Tutela del Paesaggio;

DATO ATTO che l'area interessata ricade rispetto al Piano Stralcio Fasce Fluviali (PSFF) in fascia C (Hi1);

VISTO l'art. 8, comma 2-ter delle vigenti Norme di Attuazione del PAI (Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico), il quale stabilisce che in sede di adozione di strumenti urbanistici di livello attuativo deve essere redatto lo studio comunale di assetto idrogeologico ad eccezione di alcuni casi tra cui quello in cui *"l'area interessata dal piano attuativo risulti studiata dai piani regionali in materia di assetto idrogeologico. In tali casi, il Comune redige e approva una relazione asseverata di accompagnamento al piano attuativo, che illustri, ai fini del PAI, il contesto territoriale sotto l'aspetto dell'assetto idrogeologico e asseveri motivatamente che non si rilevano modifiche al quadro conoscitivo e alle previsioni pianificatorie vigenti in tema di assetto idrogeologico"*;

VISTA la relazione asseverata di accompagnamento al Piano attuativo di cui trattasi, redatta ai sensi dell'art. 8, comma 2-ter, lett. b), delle NTA del PAI, dal Professionista incaricato dal Responsabile dell'Area Urbanistica e SUAPE, dalla quale risulta che gli interventi *non comportano modifiche al quadro conoscitivo e alle previsioni pianificatorie vigenti in tema di assetto idrogeologico*;

VISTO, altresì, l'art. 47 delle vigenti Norme di Attuazione del PAI, il quale stabilisce che i Comuni in sede di redazione degli strumenti urbanistici attuativi, con esclusione dei piani particolareggiati dei centri di antica e prima formazione e dei piani attuativi che interessano parti di territorio classificate come zone A o B, stabiliscono che le trasformazioni dell'uso del suolo rispettino il principio dell'invarianza idraulica, mediante studio che deve essere approvato dal Comune competente per territorio;

VISTA la determinazione del Responsabile dell'Area Urbanistica e SUAPE, n. 657 del 25/11/2022 con la quale è stato approvato lo Studio di invarianza idraulica di cui all'art.47 delle NTA del PAI relativo al Piano attuativo in argomento;

RIBADITO che il Piano non è stato assoggettato a VAS dall'autorità competente in materia Ambientale e che in merito alle vigenti NTA del PAI non ricade nei casi per i quali è necessaria la variante ai sensi dell'articolo 37 delle medesime norme;

DATO ATTO che la procedura di approvazione del presente Piano di lottizzazione, come disciplinato dagli artt. 20 e 21 della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 e ss.mm.ii., e meglio esplicitato nell'Atto d'indirizzo approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 5/48 del 29/01/2019, risulta essere il seguente:

- lo strumento attuativo è adottato con deliberazione del Consiglio Comunale;
- entro 15 giorni dall'adozione il piano attuativo è depositato a disposizione del pubblico presso la segreteria del Comune; Il Piano è altresì reso disponibile nel sito internet istituzionale del Comune;
- dell'avvenuta adozione e del deposito è data notizia mediante pubblicazione di un avviso sul BURAS e sul sito internet istituzionale del Comune;
- entro il termine di 60 giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURAS, chiunque può prendere visione del piano adottato e presentare osservazioni in forma scritta;
- il Consiglio Comunale approva, con propria deliberazione, le proposte motivate di accoglimento o rigetto delle osservazioni, conformandosi agli eventuali pareri/osservazioni/nulla osta o atti di assenso comunque denominati, espressi dagli enti competenti nell'ambito dei procedimenti disciplinati dalle specifiche disposizioni di settore, e provvede alle opportune revisioni del Piano;
- lo strumento attuativo è approvato con deliberazione del Consiglio comunale e pubblicato unitamente ai relativi allegati nel sito internet istituzionale del Comune e, per estratto, sul BURAS;
- il piano attuativo entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul BURAS, da parte del Comune, del provvedimento di approvazione definitiva.

VISTA la relazione istruttoria predisposta dal Responsabile dell'Area Urbanistica e SUAPE

RITENUTO per quanto sopra esposto, di dover proporre al Consiglio Comunale l'approvazione del Piano di Lottizzazione residenziale "SULIS" loc. Is Prunixeddas;

ACQUISITI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del D.lgs 267/2000 espressi dai Responsabili di Servizio;

VISTI:

- il Decreto Legislativo n. 267/2000;
- la Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 e s.m.i;
- le disposizioni di legge regionali e statali vigenti in materia;
- lo Statuto Comunale;
- Il PUC vigente;

Il Presidente concede la parola all'Assessore Mua che illustra la proposta;

Con voti favorevoli unanimi espressi per alzata di mano,

DELIBERA

Per i motivi indicati in premessa,

1. DI ADOTTARE, ai sensi degli articoli 20 e 21 della legge regionale 22 dicembre 1989 n. 45, il Piano di lottizzazione residenziale Piano di lottizzazione residenziale denominato “SULIS” in località Is Prunixeddas ricadente nel P.U.C. vigente in zona “C” di espansione urbana, sottozona C2 espansione estensiva, presentato dai sigg. Sulis Pierangelo, Sulis Antonella e Sulis Graziella;
2. DI DARE ATTO che il Piano di lottizzazione “SULIS” costituisce piano attuativo di dettaglio del “Secondo comparto funzionale” dello studio urbanistico generale del Piano di lottizzazione “Is Prunixeddas – Loche e più” adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 17/10/2022;
3. DI DARE ATTO che il Piano di lottizzazione “SULIS” in località Is Prunixeddas è costituito dai seguenti elaborati:
 - Relazione Tecnica
(*RELAZ-nov 2022+.pdf.p7m*);
 - Norme di Attuazione
(*NTA SULIS-nov-2022_+.pdf.p7m*);
 - Computo metrico estimativo
(*COMPUTO LOTT SULIS NOV 2022.PDF.p7m*);
 - Schema di Convenzione
(*Schema di convenzione- SULIS+.pdf.p7m*);
 - Tavola 1 Zonizzazione - Piano Particellare
(*SULIS-TAV 1 ZONIZZAZIONE.dwf.p7m*)
 - Tavola 2 Planovolumetrico, Schema rilievo, Planimetria catastale, Stralcio PUC, Verifica CdiS
(*SULIS-TAV 2 PALNOVOLUMETRICO.dwf.p7m*)
 - Tavola 3 Piano quotato, Planoaltimetrico
(*SULIS-TAV 3 PIANO QUOTATO.dwf.p7m*)
 - Tavola 4 Rete fognaria, Acque bianche e nere, Quote pst sistemazione;
 - Tavola 5 Rete idrica
 - Tavola 6 Rete telefonica e illuminazione pubblica
 - Tavola 7 Rete elettrica
(*SULIS-TAV 4-5-6-7 IMPIANTI.dwf.p7m*)
 - Tavola 8 Particolari costruttivi
(*SULIS-TAV 8 PARTICOLARI COSTRUTTIVI.dwf.p7m*)
 - Tavola 9 Tipologie Edilizie
(*SULIS-TAV 1 ZONIZZAZIONE.dwf.p7m*)
 - Relazione per la Verifica di Assoggettabilità alla VAS
(*VAS LOTTIZZAZIONE-SULIS -UTA -giugno-2022.pdf*)
 - Relazione sull'Invarianza Idraulica-Idrologica
(*uta-invarianza_idraulica lott Sulis-NOV-22.pdf.p7m.p7m*)
 - Relazione sull'Invarianza Idraulica-Idrologica (*integrativa*)
(*uta-invarianza_idraulica lott Sulis-27-NOV-22_rev.pdf.p7m.p7m*)
 - Relazione Geologica, Idrogeologica e Geotecnica
(*uta-geologica idrogeologica geotecnica lott Sulis 27 11 2022.pdf.p7m.p7m*)

4. DI INVIARE la presente deliberazione al Responsabile dell'Area Urbanistica e SUAPE per gli adempimenti consequenziali come disciplinati dagli artt. 20 e 21 della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 e ss.mm.ii., e dall'Atto d'indirizzo approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 5/48 del 29/01/2019;

Indi, con successiva votazione favorevole e unanime espressa per alzata di mano,

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 c. 4 del D. Lgs 267/2000

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Ai sensi degli artt. 49 e 147-bis, comma 1, del D.Lgs 18.08.2000, N. 267

Vista la proposta di Deliberazione N.72 del 29-11-2022, si esprime

PARERE: Favorevole

in ordine alla Regolarità tecnica della proposta e sulla correttezza dell'azione amministrativa espletata per giungere alla sua formulazione.

Data: 29-11-2022

Il Responsabile del Servizio

F.to Dott. MUA STEFANO

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Ai sensi degli artt. 49 e 147-bis, comma 1, del D.Lgs 18.08.2000, N. 267

Vista la proposta di Deliberazione N.72 del 29-11-2022, si esprime

PARERE: Favorevole

in ordine alla Regolarità contabile della proposta.

Data: 14-12-2022

Il Responsabile del Servizio

F.to Rag. ALBA PAOLA

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Ena Cesare

Il Segretario Comunale
D.ssa MARCELLO ANTONELLA

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'Amministrazione digitale (D.Lgs. 82/2005)