

COMUNE DI UTA

Provincia di Cagliari

UFFICIO: URBANISTICA

ASSESSORATO: URBANISTICA E
ASSETTO DEL TERRITORIO

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.4 DEL 03-03-2014

Oggetto: Adozione ai sensi degli articoli 20 e 21 della L.R. 45/89 della Variante allo Studio Generale e del Piano Attuativo del sub comparto B relativi alla Lottizzazione denominata "Il Villaggio delle Mimose".

IL PROPONENTE

Premesso che

con Deliberazione del Consiglio Comunale n.6 del 26.02.2009 è stato approvato lo Studio Generale del Piano di Lottizzazione Residenziale denominato "Il Villaggio delle Mimose" costituito dagli stralci funzionali denominati "Comparto A" (composto dal sub. A1 e dal sub. A2: aderenti) e "Comparto B" (non aderenti), ricadente nello Piano Urbanistico Comunale vigente in zona C2, e adottato definitivamente ai sensi degli articoli 20 e 21 della L.R. 45/1989 lo stralcio funzionale denominato "Comparto A";

Vista

l'istanza presentata in data 15.12.2011 prot.18211, e successive integrazioni e modifiche prot.3922 del 13.03.2012, prot.4004 del 14.03.2012, prot.8674 del 18.06.2012, prot.8675 del 18.06.2012, prot.10857 del 09.08.2013, prot.15797 del 12.11.2013, prot.18994 del 23.12.2013, prot.1474 del 27.01.2014, dalla Signora Meloni Felicina, nata a Uta il 04.12.1962, proprietaria dei terreni identificati al foglio 4 mappali 488, 507, 528, 540 del catasto terreni del Comune di Uta e dal Signor Meloni Roberto, nato a Uta il 03.09.1960, proprietario dei terreni identificati al foglio 4 mappale 490, 513, con la quale chiedono l'esame del progetto del piano di lottizzazione ad iniziativa privata, a firma dalla Gea Engineering Srl, denominato " Villaggio delle mimose - subcomparti B' e B " su un comparto edificatorio nel comune di Uta ricadente in zona urbanistica C2 del Piano Urbanistico Comunale vigente;

Visto

il Piano Urbanistico Comunale vigente approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n.4 del 21.02 1997, dichiarato esente vizi dal CO.RE.CO. con ordinanza n.1328/01/97 del 15.04.1997 e divenuto esecutivo a seguito di pubblicazione nel BURAS, parte terza, n.16 del 06.05.1997;

Considerato 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

sottozona rappresentato negli elaborati grafici e/o definito dalle norme tecniche di attuazione di ogni singola sottozona”;

- prevede per la zona C2 – Espansione Estensiva che “Il Piano Particolareggiato o il Piano di Lottizzazione deve comprendere tutte le aree all’interno del perimetro individuato negli elaborati grafici di Piano, le quali possono essere convenzionate per stralci di 5000 mq”;

Ritenuto

di dover considerare come comparto minimo indicato in cartografia quello delimitato dalla viabilità prevista negli elaborati grafici del PUC e/o da altre zone omogenee;

Visto

l’art. 6, comma 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; ... omissis ... 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)”;

Ritenuto

di dover considerare come comparto minimo indicato in cartografia quello delimitato dalla viabilità prevista negli elaborati grafici del PUC e/o da altre zone omogenee;

Considerato che

il comparto è delimitato dalla viabilità di PUC e da terreni inseriti nelle zona omogenea C1 Espansione Residenziale, D1 artigianale, S3 spazi pubblici destinati per il verde attrezzato e lo sport, e quindi lo studio urbanistico è regolarmente esteso alla superficie di minimo intervento;

la lottizzazione in argomento interessa un’area che include terreni di vari proprietari;

Preso Atto che

il sub comparto A’-A’’ risulta già approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.6 del 26.02.2009 precedentemente richiamata, e lo stralcio funzionale è già stato convenzionato separatamente;

Verificato che

il progettista, su incarico dei proponenti la lottizzazione in oggetto, ha invitato tutti i proprietari degli immobili ricadenti nell’area di intervento a partecipare all’attuazione del Comparto in oggetto;

il progettista, non avendo avuto l’assenso di una parte dei suddetti proprietari, in virtù dell’art. 6 delle Norme di Attuazione del PUC ha predisposto il Piano Generale dell’intero comparto e stralci funzionali, denominati “comparto A (composto dal sub. A1 + sub. A2, già attuato)” sub comparto B (aderenti), “comparto B” (aderenti), sub comparto C (non aderenti);

il sub comparto B ha una superficie 7’982.00 mq, e quindi superiore a 5.000 mq, perciò convenzionabile separatamente in quanto la proprietà rappresentata costituisce un’entità significativa del comparto generale, organizzabile autonomamente nel rispetto di tutti i parametri urbanistici;

Visti

gli elaborati di progetto allegati all’istanza, a firma dalla Gea Engineering Srl incaricata dai lottizzanti per redazione del progetto di lottizzazione in oggetto, relativi allo studio urbanistico generale e allo studio del sub comparto B in attuazione, e qui di seguito elencati:

- All.1: Relazione tecnica
- All.2: Norme di attuazione
- All.3: Computo metrico estimativo
- All.4: Schema di convenzione

Proposta di DELIBERA DI CONSIGLIO n.4 del 03-03-2014 COMUNE DI UTA

- All.5: Relazione Geologico - Tecnica
- All.6: Relazione geotecnica
- Tav.01: Inquadramento: Stralcio C.T.R.; Stralcio P.U.C. su base catastale; Sovrapposizione catastale - rilievo - P.U.C.
- Tav.02: Piano particellare
- Tav.03: Piano quotato esistente
- Tav.04: Piano quotato di progetto
- Tav.05: Studio generale approvato
- Tav.06: Studio generale di progetto
- Tav.07: Zoonizzazione
- Tav.08: Lotti quotati e tipologie edilizie
- Tav.09: Schema rete idrica
- Tav.10: Schema rete acque bianche e acque nere
- Tav.11: Schema impianto di illuminazione e telefonico
- Tav.12: Schema distribuzione alimentazione elettrica
- Tav.13: Schema viabilità e sezione stradale tipo
- All.A: Note integrative su schemi impianti

Dato Atto che

il Comune di Uta, ai sensi dell'art.2 del D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U, è classificato, in funzione della popolazione residente e di quella prevista dallo strumento urbanistico generale, Comune di Classe II;

ai sensi dell'art.6 del D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U, per i Comuni di Classe II , nelle zone C, deve essere assicurata integralmente, attraverso la predisposizione di apposito piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata, la dotazione minima di 18 mq ad abitante per spazi pubblici (S) riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, la dotazione minima per ad abitante per aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della l. 765, è mq 2.50;

Verificato che

i parametri urbanistici del progetto di lottizzazione “Il Villaggio delle Mimose” sono i seguenti:

- per il comparto generale:

		TOTALE COMPARTO
St (Sup. Territoriale)	mq	42'725.00 = 100.00%
Indice Territoriale	mc/mq	1.20
V tot	mc	51'270.00 = 100.00%
Vres (Vol. Residenziale)	mc	35'889.00 = 70.00%
Vs.conn. (Vol. Servizi connessi)	mc	10'254.00 = 20.00%
Vp (Vol. Servizi pubblici)	mc	5'127.00 = 10.00%
Superficie Fondiaria	mq	21'675.00 = 50.73%
N° Ab (Abitanti insediabili)	ab	512.70 = 51'270.00 mc / 100 mc/ab
Superficie Zone S	mq	15'034.00 = 35.19% > 35% di St
S4	mq	1'311.00 > 2.5.5 mq/ab x 512.70 ab = 1'281.75
S1-2-3	mq	13'723.00 > 15.5 mq/ab x 512.70 ab = 7'946.85
Superficie Viabilita	mq	6'016.00 = 14.08%

- per il sub comparto A

		SUBCOMPARTI CONVENZIONATI A' e A''
St (Sup. Territoriale)	mq	11'209.00 = 100.00%
Indice Territoriale	mc/mq	1.20
V tot	mc	13'450.80 = 100.00%
Vres (Vol. Residenziale)	mc	9'415.56 = 70.00%
Vs.conn. (Vol. Servizi connessi)	mc	2'690.16 = 20.00%
Vp (Vol. Servizi pubblici)	mc	1'345.08 = 10.00%
Superficie Fondiaria	mq	6'144.00 = 54.81%
N° Ab (Abitanti insediabili)	ab	134.51 = 13'450.80 mc / 100 mc/ab
Superficie Zone S	mq	3'933.00 = 35.09% > 35% di St
S4	mq	339.00 > 2.5.5 mq/ab x 134.51 ab = 336.27
S1-2-3	mq	3'594.00 > 15.5 mq/ab x 134.51 ab = 2'084.87
Superficie Viabilita	mq	1'132.00 = 10.10%

- per il sub comparto B

Proposta di DELIBERA DI CONSIGLIO n.4 del 03-03-2014 COMUNE DI UTA

		LOTTE ADERENTI (SUBCOMPARTO B)	
St (Sup. Territoriale)	mq	7'982.00 = 100.00%	
Indice Territoriale	mc/mq	1.20	
V tot	mc	9'578.40 = 100.00%	
Vres (Vol. Residenziale)	mc	6'704.88 = 70.00%	
Vs.conn. (Vol. Servizi connessi)	mc	1'915.68 = 20.00%	
Vp (Vol. Servizi pubblici)	mc	957.84 = 10.00%	
Superficie Fondiaria	mq	4'461.00 = 55.89%	
N° Ab (Abitanti insediabili)	ab	95.78 = 9'578.40 mc / 100 mc/ab	
Superficie Zone S	mq	2'800.00 = 35.08%	> 35% di St
S4	mq	245.00 > 2.5 mq/ab x 95.78 ab =	239.46
S1-2-3	mq	2'555.00 > 15.5 mq/ab x 95.78 ab =	1'484.65
Superficie Viabilita	mq	721.00 = 9.03%	

- per il sub comparto C

		LOTTE NON ADERENTI (SUBCOMPARTO C)	
St (Sup. Territoriale)	mq	23'534.00 = 100.00%	
Indice Territoriale	mc/mq	1.20	
V tot	mc	28'240.80 = 100.00%	
Vres (Vol. Residenziale)	mc	19'768.56 = 70.00%	
Vs.conn. (Vol. Servizi connessi)	mc	5'648.16 = 20.00%	
Vp (Vol. Servizi pubblici)	mc	2'824.08 = 10.00%	
Superficie Fondiaria	mq	11'070.00 = 47.04%	
N° Ab (Abitanti insediabili)	ab	282.41 = 28'240.80 mc / 100 mc/ab	
Superficie Zone S	mq	8'301.00 = 35.27%	> 35% di St
S4	mq	727.00 > 2.5 mq/ab x 282.41 ab =	706.02
S1-2-3	mq	7'574.00 > 15.5 mq/ab x 282.41 ab =	4'377.32
Superficie Viabilita	mq	4'163.00 = 17.69%	

Preso Atto

Proposta di DELIBERA DI CONSIGLIO n.4 del 03-03-2014 COMUNE DI UTA

della nota della Direzione Generale dell' Agenzia Regionale del Distretto Idrografico della Regione Sardegna prot.19239 del 06.12.2012 con la quale si approva, ai sensi dell' art.2 comma 2 delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l' Assetto Idrogeologico (PAI) aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21.03.2008, lo Studio di Compatibilità Idraulica e Geologica della Lottizzazione "Il Villaggio delle Mimose";

delle nota prot.18281 del 10.12.2013 e della nota prot.2310 del 07.02.2014, a firma del Responsabile del Servizio Manutenzione e Tecnologico, nella quale si esprime il parere favorevole, per quanto di competenza, alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione primaria previsti nel progetto di lottizzazione in oggetto;

Vista

La nota prot.3708 del 04.03.2013 a firma del Dirigente del Settore Ecologia e Polizia Provinciale della Provincia di Cagliari, relativa al campo di applicazione del processo di verifica di assoggettabilità con riferimento ad alcuni procedimenti di pianificazione territoriale;

Dato Atto

che seppure il progetto di Lottizzazione "Il Villaggio delle Mimose" non prevede la realizzazione di opere soggette a Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza secondo la vigente normativa e/o determinano un aumento del carico urbanistico e/o insediativo, occorre verificare l' assoggettabilità o meno di tale atto pianificatorio a Verifica di Assoggettabilità a VAS, dal momento che ogni caso deve essere valutato singolarmente anche in considerazione del fatto che il PUC del Comune di Uta non è stato sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica;

Vista

L' istruttoria tecnica nella quale si esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni relative al Piano Attuativo del sub comparto B della Lottizzazione "Il Villaggio delle Mimose":

- Nelle aree di cessione non ci potranno essere servitù di passaggio di impianti tecnologici in genere;
- Le tipologie edilizie, seppur indicative, non possono essere modificate rispetto all' organizzazione delle stesse che è illustrata nella Tav.07 del progetto di lottizzazione allegato alla presente proposta di deliberazione, e 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;

Verificato che

Ai sensi dell' art.39, comma 1 lettera b) del D.Lgs 33/2013, in data 03.03.2014, e quindi "tempestivamente", sono stati pubblicati nell' apposita sezione Amministrazione Trasparente del Sito Istituzionale del Comune di Uta le delibere di adozione e i relativi allegati tecnici del Progetto di Lottizzazione "Il Villaggio delle Mimose";

Visti

il D.Lgs n.267/2000 recante "Testo unico delle leggi sull' ordinamento degli Enti Locali";

la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

la Legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modifiche ed integrazioni;

la legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modifiche ed integrazioni;

la Legge 06 Agosto 1967, n. 765 e successive modifiche ed integrazioni;

la L.R. 22 dicembre 1989, n. 45;

il Decreto Assessore Regionale Enti Locali Finanze ed Urbanistica n.2266/U del 20.12.1983;

il Piano Paesaggistico Regionale e le relative Norme di Attuazione;

lo Statuto Comunale;

il Piano Urbanistico Comunale;

Propone al Consiglio Comunale

Proposta di DELIBERA DI CONSIGLIO n.4 del 03-03-2014 COMUNE DI UTA

Di Adottare

ai sensi degli articoli 20 e 21 della L.R. 45/89 la variante allo studio generale, già adottato definitivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale n.6 del 26.02.2009, e il Piano Attuativo del sub comparto B relativi alla Lottizzazione “Il Villaggio delle Mimose”, costituiti dagli elaborati di progetto, a firma dalla Gea Engineering Srl, allegati all’istanza e di seguito elencati per farne parte integrante e sostanziale alla Presente Deliberazione:

- All.1: Relazione tecnica
- All.2: Norme di attuazione
- All.3: Computo metrico estimativo
- All.4: Schema di convenzione
- All.5: Relazione Geologico - Tecnica
- All.6: Relazione geotecnica
- Tav.01: Inquadramento: Stralcio C.T.R.; Stralcio P.U.C. su base catastale; Sovrapposizione catastale - rilievo - P.U.C.
- Tav.02: Piano particellare
- Tav.03: Piano quotato esistente
- Tav.04: Piano quotato di progetto
- Tav.05: Studio generale approvato
- Tav.06: Studio generale di progetto
- Tav.07: Zonizzazione
- Tav.08: Lotti quotati e tipologie edilizie
- Tav.09: Schema rete idrica
- Tav.10: Schema rete acque bianche e acque nere
- Tav.11: Schema impianto di illuminazione e telefonico
- Tav.12: Schema distribuzione alimentazione elettrica
- Tav.13: Schema viabilità e sezione stradale tipo
- All.A: Note integrative su schemi impianti

Di Adottare

lo schema di convenzione identificato all’All.4 del Progetto di Lottizzazione, composto da 15 articoli e 15 pagine;

Di Dare Atto

che l’approvazione definitiva del Piano Attuativo relativo al sub comparto B della Lottizzazione “Il Villaggio delle Mimose” deve contenere nell’All.2: Norme di attuazione le seguenti prescrizioni:

- Nelle aree di cessione non ci potranno essere servitù di passaggio di impianti tecnologici in genere;
- Le tipologie edilizie, seppur indicative, non possono essere modificate rispetto all’organizzazione delle stesse che è illustrata nella Tav.07 del progetto di lottizzazione allegato alla presente proposta di deliberazione, e 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;

Di Trasmettere

la Variante allo Studio Generale e il Piano Attuativo del sub comparto B relativi alla Lottizzazione “Il Villaggio delle Mimose”:

- al Settore Ecologia e Polizia Provinciale della Provincia di Cagliari, per la verifica di assoggettabilità o meno di tale atto pianificatorio a Verifica di Assoggettabilità a VAS;
- alla segreteria del Comune di Uta a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi, entro 15 giorni dalla sua adozione, ai sensi dell’art.20 comma 2 della L.R. 45/89;

Proposta di DELIBERA DI CONSIGLIO n.4 del 03-03-2014 COMUNE DI UTA

Di Dare Atto

dell'avvenuto deposito presso la Segreteria del Comune di Uta mediante avviso pubblicato all'albo del Comune e mediante l'affissione di manifesti e avviso in almeno uno dei quotidiani dell'Isola;
Considerata l'urgenza che riveste l'esecuzione dell'atto, si propone altresì di dichiarare la presente Deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi del comma 4, art.134 del D.Lgs n.267/2000.

IL PROPONENTE

Visto L'ASSESSORE

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 sopra riportata, si esprime

PARERE: Favorevole

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

Data: 03-03-2014

Il Responsabile del servizio
Ing. COCCO ANTONELLO

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 sopra riportata, considerato che:

- è dotata di copertura finanziaria
- non necessita di copertura finanziaria
- ha riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente
- non ha riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente
- non necessita di copertura finanziaria in quanto trattasi di mero atto di indirizzo

si esprime PARERE: Visto in ordine alla Regolarita' contabile

Data: 03-03-2014

Il Responsabile del servizio
Rag. ALBA PAOLA