



COMUNE DI SERDIANA

OGGETTO: Nuova adozione del piano di lottizzazione industriale in località “Sa Guardiedda” – ditta Podda Efisio e più.

PRESENTA
IL SINDACO

Roberto Meloni



COMUNE DI SERDIANA

- Proposta n. 1 Consiglio comunale del 25.02.2013

IL SINDACO

- **PREMESSO CHE:**
- In data 22.05.2009 i signori: Podda Efisio, nato a Sorgono il 18.01.1963, Deidda Fanny, nata a Decimoputzu il 14.11.1934, Podda Maria Lucia, nata a Sorgono il 06.01.1962 e Podda Stefano, nato a Sorgono il 16.03.1965, hanno presentato con protocollo n° 3575, richiesta di concessione edilizia per la realizzazione di un piano di lottizzazione industriale - artigianale in località "Sa Guardiedda", su un area di proprietà distinta nel catasto terreni al F° 28 mappale 5, dell'estensione complessiva di 8.520 mq, con allegati gli elaborati progettuali a firma dell'Ing. Manuela Pisano, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari, al n. 5740;
- Il progetto depositato in n. 5 copie è composto dai seguenti elaborati progettuali:
- tav. 01 -. Inquadramento territoriale;
- tav. 02 – Zonizzazione;
- tav. 03 – Planivolumetrico;
- tav. 04 - Calcolo degli standard;
- tav. 05 – Impianti;
- tav. 06 – Tipologie edilizie;
- Relazione tecnica;
- Relazione paesaggistica.
- L'area interessata dal progetto ricade in parte all'interno della zona "D" industriale artigianale e commerciale, sottozona "D2" e parte in zona "H", di rispetto, sottozona "H1" fascia di rispetto della strada statale n. 466, del PUC vigente, in area a vincolo paesaggistico del PUC;



COMUNE DI SERDIANA

L'estensione complessiva dell'area di intervento, è inferiore ai 10.000 mq, ma trattandosi di lotto intercluso, ai sensi, dell'art. 4 comma 5 del vigente Piano Urbanistico Comunale, può procedersi autonomamente alla richiesta di adozione di un Piano di Lottizzazione, come stralcio funzionale, di dimensioni ridotte;

Dalla lettura della visura catastale relativa all'immobile in esame, lo stesso ha una superficie catastale di Ha 0,86,20;

Dalla lettura degli elaborati di progetto succitati, risulta che la superficie reale di intervento è di complessivi 8.520 mq, di cui mq 1.068 di cessione per verde pubblico e parcheggi, mq 1.852 per viabilità, e mq 10 per cabina Enel. Inoltre nel calcolo degli standards urbanistici, sono ricomprese anche le aree che ricadono all'interno della zona "H" di rispetto della strada statale n. 466, e le stesse sono state computate e destinate ad aree di cessione per zona verde;

A seguito di vari incontri presso l'ufficio tecnico comunale, tra la ditta lottizzante e il tecnico professionista, e dopo aver evidenziato agli stessi le criticità riscontrate nel progetto, si è resa necessaria una sua modifica, richiesta dall'Ente con nota n. 4885 del 22.7.2009;

Con nota prot. n. 354 del 19.01.2011, la ditta lottizzante, per il tramite del tecnico progettista, Ing. Manuela Pisano, ha presentato un nuovo progetto del Piano di Lottizzazione, composto dai seguenti elaborati progettuali:

Tav. 1 – Inquadramento territoriale;

Tav. 2 – Zonizzazione;

Tav. 3 – Planivolumetrico;

Tav. 4 – Calcolo degli standard urbanistici;

Tav. 5 – Impianti;



COMUNE DI SERDIANA

- Tav. 6 – Tipologie edilizie;
- Tav. 7 - Particolari costruttivi;
- Relazione tecnico-illustrativa;
- Norme tecniche di attuazione;
- Relazione paesaggistica con simulazione grafica;
- Convenzione.
- Le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto e inedificabilità (H1), posta in parallelo alla strada statale n. 466 della profondità di m. 30,00, è stata inserita nel computo totale della superficie territoriale in quanto pianificata con destinazione ad area verde e parcheggio ad uso esclusivo dei lotti n. 1 e n. 2, come riportato alla tav. n. 03 - planovolumetrico;
- A seguito di apposita istruttoria, con nota prot. n. 1140 del 01.03.2011, l'ufficio tecnico comunale, ha comunicato la sospensione della domanda, richiedendo altresì la correzione degli elaborati progettuali presentati e chiedendo la presentazione della necessaria relazione geologica, idrogeologica e geotecnica, come previsto dal R.E. comunale, nonché relazione di impatto acustico e sul clima acustico come stabilito dal Regolamento Acustico Comunale;
- In data 19.04.2011, con nota prot. n. 2271 di protocollo, l'Ing. Manuela Pisano, per conto della ditta lottizzante ha depositato i nuovi elaborati progettuali relativi al Piano di lottizzazione di cui trattasi, composto da:
 - Tav. 2 – Zonizzazione;
 - Tav. 3 – Planivolumetrico;
 - Tav. 4 – Calcolo degli standard urbanistici;
 - Tav. 5 – Impianti;
 - Tav. 6 – Tipologie edilizie;
 - Tav. 7 - Particolari costruttivi;
 - Relazione tecnico-illustrativa;
 - Norme tecniche di attuazione;
 - Relazione paesaggistica con simulazione grafica;
 - Convenzione.
- Con la stessa nota di trasmissione, l'Ing. Manuela Pisano comunicava che, in tempi brevi sarebbero state trasmesse all'ufficio tutte le integrazioni relative alla parte geologica e acustica del piano di lottizzazione;



COMUNE DI SERDIANA

- In data 16.05.2011, con nota prot. n. 2839, il signor Podda Efisio ha trasmesso in quadruplica copia le relazioni geologica e idrogeologica a firma del Dott. Geol. Antonio Trogu, e la relazione di valutazione previsionale di impatto acustico a firma del P.I. Nicola Basciu;
- Dalla lettura dei nuovi elaborati progettuali, sono emerse piccole incongruenze sullo schema di convenzione, e in particolare sul numero degli atti di nomina del Responsabile del Servizio Tecnico, e all'art. 5 dove demanda al Comune di Serdiana le spese di collaudo della lottizzazione, che dovranno invece essere a capo della ditta lottizzante.
- Nei nuovi elaborati progettuali è stata esclusa la zona "H" come richiesto, pertanto la superficie di intervento è pari a 7.067 mq, le cessioni sono superiori al 10% previsto da PUC e ammontano a 969 mq, più 1.128 mq per viabilità pubblica di piano;
- Che, il piano di lottizzazione prevede la suddivisione dell'area fondiaria, in n. 5 lotti edificabili dell'estensione che varia da 850 mq a 1.000 mq.
- I lotti n. 1 e 2 disporranno di 1.067 mq di area verde e parcheggio e viabilità ad uso esclusivo ricavato all'interno della zona "H" di rispetto stradale inedificabile.
- Il distacco dei singoli immobili dai confini è stabilito in 5,00 m. o in aderenza, mentre sul fronte stradale è calcolato con un valore minimo di m. 6,00 dall'asse stradale.
- La distanza tra le pareti finestrate è fissata in 10,00 m.
- Il piano di lottizzazione riporta un'area di 10 mq da cedere in caso di necessità a favore dell'Enel per la realizzazione dell'eventuale cabina di trasformazione dell'energia elettrica.
- L'indice fondiario è stabilito in 3,00 mc/mq;
- L'altezza massima degli edifici in m. 8,50;
- Il rapporto di copertura è pari al 21% della superficie di ogni singolo lotto;
- Non potendo avere collegamenti diretti alle reti idriche e fognarie pubbliche, il piano di lottizzazione prevede per ogni singolo lotto la dotazione di una fossa imhof per gli scarichi e una riserva idrica per l'approvvigionamento dell'acqua, e un pozzo perdente per lo scarico delle acque piovane.
- La tipologia edilizia è di tipo semplice a capanna, e oltre ai locali destinati all'attività, individua al piano primo un piccolo ambiente indipendente da destinarsi ad alloggio di un eventuale custode. Tale alloggio non dispone di un proprio indice fondiario ma è ricavato dal complessivo indice di 3,00 mc/mq dell'intero immobile.
- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 11.11.2011, si adotta ai sensi dell'art. 20 comma 1 e 2 della L.R. n. 45/1989, il piano di lottizzazione industriale-artigianile in località "Sa Guardiedda", presentato dalla ditta Podda Efisio e più, secondo gli elaborati progettuali redatti dall'Ing. Manuela Pisano;



COMUNE DI SERDIANA

- Con nota prot. n. 7238 del 25.11.2011, l'ufficio tecnico comunale, ha provveduto a comunicare alla ditta lottizzante, l'importo da versarsi per la pubblicazione dell'avviso di adozione, invitando la stessa ad effettuare il versamento in c.c.p.;
- Con nota prot. n. 7549 del 12.12.2011, l'ufficio tecnico comunale, ha trasmesso copia del progetto del piano di lottizzazione all'Ufficio Tutela del Paesaggio della Regione Sardegna, per l'acquisizione del parere di cui all'art. 146 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio n. 42/2004;
- In data 02/11/2012, prot. n. 6961, l'Ufficio Tutela del Paesaggio della Regione Sardegna, ha inviato una nota evidenziando alcune criticità, del progetto, da recepire in sede di approvazione definitiva del piano di lottizzazione;
- A seguito della comunicazione suddetta, l'ufficio tecnico comunale, con nota prot. n. 8000 del 12.12.2012, ha comunicato alla ditta lottizzante, i rilievi formulati dal Servizio Tutela del Paesaggio e ha richiesto la disponibilità ad una revisione degli elaborati progettuali sulla base di quanto richiesto da quest'ultimo servizio ai fini di una nuova adozione del Piano di Lottizzazione, oppure procedere alla immediata pubblicazione dell'avviso di adozione e approvare le modifiche richieste dalla RAS in fase di approvazione definitiva
- La ditta lottizzante con nota del 17.12.2012, acquisita al n. 8114 di protocollo, ha comunicato la propria volontà ad adeguare gli elaborati progettuali alle indicazioni emerse in fase istruttoria da parte dell'U.T.P. di Cagliari, impegnandosi a trasmettere in tempi brevi, tutte le tavole grafiche necessaria ad eliminare le criticità emerse;
- La ditta lottizzante in data 21.12.2012, con nota prot. n. 8241, ha provveduto a trasmettere in duplice copia i seguenti elaborati sostitutivi a firma dell'Ing. Manuela Pisano:
 - Nuova relazione tecnico descrittiva;
 - tav. 02 - Zonizzazione;
 - tav. 03 - Planivolumetrico e rappresentazione dell'intersezione stradale;
- Con nota prot. n. 070 del 04.01.2013, integrato con nota n. 611 del 25.01.2013, l'ufficio tecnico comunale, ha provveduto a trasmettere alla Provincia di Cagliari, Settore Ecologia e Polizia Provinciale, il progetto di Piano di Lottizzazione affinché lo stesso ente si pronunci in merito alla assoggettabilità o meno a VAS dell'intervento in progetto, ai sensi D.Lgs. 152/2006 e succ. mm.ii.;
- Con nota prot. n. 14250 del 07/02/2013, la Provincia di Cagliari - Settore Ecologia, pervenuta in data 07/02/2013 e registrata al n. 970 di protocollo, ha comunicato che il progetto di lottizzazione non deve essere sottoposto a Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), non provvedendo al suo interno opere soggette a Valutazione Integrata Ambientale (V.I.A.) o Vinca (Valutazione di incidenza Ambientale);



COMUNE DI SERDIANA

- **VISTA** la relazione istruttoria del R.U.P..
- **RILEVATO** che si rende necessario dover procedere ad una nuova adozione del Piano di Lottizzazione Industriale, presentato da parte della ditta Podda Efisio e più, rielaborato sulla base delle osservazioni sollevate da parte dell'Ufficio Tutela del Paesaggio di Cagliari;

PROPONE

- **di procedere** ad una nuova adozione del Piano di Lottizzazione da parte del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 20 comma 1 e dell'art. 21 commi 1 e 2, della Legge Regionale 22.12.1989, n° 45, presentato dalla ditta Podda Efisio e più, composto dai seguenti elaborati progettuali a firma dell'Ing. Manuela Pisano:
 - Relazione tecnica - descrittiva;
 - Relazione paesaggistica;
 - Schema di convenzione;
 - Tav. 1 - Inquadramento territoriale;
 - Tav. 2 - Zonizzazione;
 - Tav. 3 - Planivolumetrico e rappresentazione dell'intersezione stradale;
 - Tav. 4 - Calcolo degli standard;
 - Tav. 5 - Impianti: Illuminazione, scarico acque nere e bianche, riserva idrica;
 - Tav. 6 - Tipologie edilizie;
 - Relazione geologica e idrogeologica (Geol. Antonio Trogu);
 - Valutazione previsionale di impatto acustico (P.I. Nicola Basciu);



COMUNE DI SERDIANA

Grazie:

Roberto Meloni