



COMUNE DI SERDIANA

Provincia di Cagliari

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ORIGINALE

N. 41 DEL 11-11-2011	OGGETTO: Adozione piano di lottizzazione industriale-artigianale in localit "Sa Guardiedda" ditta Podda Efisio e piu'.
------------------------------------	--

SESSIONE Ordinaria SEDUTA Pubblica DI Prima CONVOCAZIONE

L'anno **duemilaundici** il giorno **undici** del mese di **novembre** alle ore **20:00** nella Sala della Biblioteca Comunale si è riunito il Consiglio Comunale, convocato nei modi e nella forma di legge, riunito in Prima convocazione, sessione Ordinaria ed in seduta Pubblica, con la presenza del Sindaco e dei Signori:

MELONI ROBERTO	P	ATZORI MARIA DOLORES	P
PUSCEDDU MASSIMILIANO	P	FADDA FRANCESCO	P
MARROCCU NATALIA	P	PALA ANTONIO	P
MARCEDDU CLAUDIO	P	PALA MARIA PIA	P
CASULA FILIPPO	P	ANGIUS IVAN	P
BROGI GINO	A	CASULA FRANCESCO	P
BATZELLA SALVATORE	P		

Consiglieri in carica, compreso il Sindaco, presenti n. 12 e assenti n.. 1.

Assume la presidenza il Sig. **DOTT. ING. MELONI ROBERTO**, Sindaco, il quale riconosciuto legale il numero degli intervenuti dichiara aperta le seduta ed invita i consiglieri a deliberare sull'oggetto posto all'ordine del giorno. Partecipa il **SEGRETARIO COMUNALE DR. MACCIOTTA DANIELE**, che svolge compiti di collaborazione e funzioni di assistenza giuridico – amministrativa ai sensi dell'art. 97 del T.U.E.L approvato con decreto legislativo 18.08.2000, n. 267, e redige il presente verbale.

IL CONSIGLIO COMUNALE

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:

1. tav. 01 - Inquadramento territoriale;
2. tav. 02 - Zonizzazione;
3. tav. 03 - Planivolumetrico;
4. tav. 04 - Calcolo degli standard;
5. tav. 05 - Impianti;
6. tav. 06 - Tipologie edilizie;
7. Relazione tecnica;
8. Relazione paesaggistica.

Dall'istruttoria della pratica è emerso che:

- 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. Essa ricade all'interno del perimetro del vincolo paesaggistico istituito con D.M. 30.04.1966, ai sensi della legge n. 1497/39, e pertanto per la realizzazione dell'intervento dovrà essere acquisito anche il nulla osta paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004;
- 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 alla presentazione del Piano di Lottizzazione;
- Dalla lettura della visura catastale relativa all'immobile in esame, lo stesso ha una superficie di Ha 0,86,20, mentre dagli 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.
- Nel calcolo degli standards urbanistici presenti negli elaborati progettuali di cui sopra, 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 dal progetto, come aree di cessione per zona verde;

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

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

1. Tav. 1 - Inquadramento territoriale;
2. Tav. 2 - Zonizzazione;
3. Tav. 3 - Planivolumetrico;

4. Tav. 4 – Calcolo degli standard urbanistici;
5. Tav. 5 – Impianti;
6. Tav. 6 – Tipologie edilizie;
7. Tav. 7 - Particolari costruttivi;
8. Relazione tecnico-illustrativa;
9. Norme tecniche di attuazione;
10. Relazione paesaggistica con simulazione grafica;
11. Convenzione.

Dall'istruttoria della pratica è emerso:

- 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 fondiaria in quanto pianificato con destinazione ad area verde e parcheggio ad uso esclusivo dei lotti n. 1 e n. 2, come riportato alla tav. n. 03 - planovolumetrico;
- All'interno della tav. n. 02, di progetto, non è stata estrapolata la superficie ricadente in zona "H", dalla superficie fondiaria e la relativa superficie;
- La stessa area "H" nella tav. 03 non è stata indicata come area verde e di parcheggio privata;
- All'interno della tav. 04, nelle tabelle riepilogative, sono stati indicati mc. 30 di edificato (probabilmente da destinare alla cabina ENEL?), e sono stati evidenziati degli errori sul calcolo riepilogativo delle superfici;
- Bisogna predisporre due singoli quadri elettrici. Per la viabilità pubblica e una per quella privata.
- Nella tav. 05, legenda sono riportati pozzetti 100*100 per acque bianche e nere che non trovano riscontro in planimetria;
- Nella tav. 06, non è indicato l'alloggio del custode.
- Nello schema di convenzione è indicata la dott.ssa Dina Usai in qualità di Responsabile del Servizio Tecnico;
- Nella Relazione tecnica illustrava sono riportati gli stessi calcoli urbanistici di cui alla tav. 04;
- Nella relazione paesaggistica l'area viene indicata con quota di m. 8/11 slm;

Evidenziate le incongruenze sopra elencate, 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 chiedendo inoltre la presentazione della necessaria relazione geologica, idrogeologica e geotecnica, come previsto dal R.E. comunale, e la presentazione della 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:

1. Tav. 2 – Zonizzazione;
2. Tav. 3 – Planivolumetrico;
3. Tav. 4 – Calcolo degli standard urbanistici;
4. Tav. 5 – Impianti;
5. Tav. 6 – Tipologie edilizie;
6. Tav. 7 - Particolari costruttivi;
7. Relazione tecnico-illustrativa;
8. Norme tecniche di attuazione;
9. Relazione paesaggistica con simulazione grafica;
10. 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;

In data 16.05.2011, con nota prot. n. 2839, il signor Podda Efisio ha trasmesso in quadruplicata copia la relazione 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;

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 1.072 mq per viabilità pubblica di piano;

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 prevede la cessione di 10 mq 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. 8,00 e 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.

Lo schema di convenzione presenta alcune incongruenze debitamente sanabili d'ufficio, mentre è necessario modificare l'art. 5 dove demanda al Comune di Serdiana le spese di collaudo della lottizzazione, mentre si rende opportuno stabilire che tutte le spese di collaudo saranno a completo carico della ditta lottizzante e che la ditta medesima non potrà pretendere in alcun modo da questo Ente il collegamento alle reti e agli impianti pubblici quali la rete fognaria, idrica, di illuminazione pubblica e gas;

Si evidenzia che successivamente all'adozione del piano di lottizzazione, questi dovrà acquisire il nulla osta paesaggistico da parte della RAS – Ufficio Tutela del Paesaggio, ai sensi dell'art. 146 del c. 2 "Codici dei Beni Culturali e del Paesaggio" D.Lgs. n° 42 del 22.01.2004, come modificato dall'art. 16 del D.Lgs 24.03.2006, n. 157.

VISTO il parere espresso dal Tecnico Comunale, Geom. Dessì Salvatorangelo in quanto è favorevole al progetto di piano di lottizzazione, a condizione che vengano corrette piccole incongruenze all'interno dello schema di convenzione, debitamente sanabili d'ufficio, mentre è necessario modificare l'art. 5 della medesima stabilendo che tutte le spese di collaudo saranno a completo carico della ditta lottizzante e che la ditta stessa non potrà pretendere in alcun modo da questo Ente il collegamento alle reti e agli impianti pubblici quali la rete fognaria, idrica, di illuminazione pubblica e gas;

VISTA la relazione istruttoria da parte del responsabile del procedimento

VISTO l'art. 20 comma 1 e dell'art. 21 commi 1 e 2, della Legge Regionale 22.12.1989, n° 45.

ACQUISITO il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio Assetto Territoriale, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000;

UDITO il Sindaco che espone l'ultimo punto posto all'o.d.g., con l'ausilio di diapositive a video; Interviene il Consigliere Angius Ivan, risponde in merito il Sindaco, inoltre non rilevando altre richieste di intervento, mette ai voti la proposta in esame, dopodiché chiude la seduta alle ore 20,40:

- Presenti n. 12;
- Voti Favorevoli n. 12;

UNANIME DELIBERA

- Di adottare, ai sensi dell'art. 20 comma 1 e dell'art. 21 commi 1 e 2, della Legge Regionale 22.12.1989, n° 45, il piano di lottizzazione industriale - artigianale in località "Sa Guardiedda", proposto dalla ditta: signori: Podda Efsio, Deidda Fanny, Podda Maria Lucia e Podda Stefano, redatto dall'Ing. Manuela Pisano, secondo gli elaborati di seguito indicati:
 1. Tav. 2 – Zonizzazione;
 2. Tav. 3 – Planivolumetrico;
 3. Tav. 4 – Calcolo degli standard urbanistici;
 4. Tav. 5 – Impianti;
 5. Tav. 6 – Tipologie edilizie;
 6. Tav. 7 - Particolari costruttivi;
 7. Relazione tecnico-illustrativa;
 8. Norme tecniche di attuazione;
 9. Relazione paesaggistica con simulazione grafica;
- Di approvare l'allegato schema di convenzione ove all'art. 5 sia previsto che tutte le spese di collaudo saranno a completo carico della ditta lottizzante e che la medesima non potrà pretendere in alcun modo da questo Ente il collegamento alle reti e agli impianti pubblici quali la rete fognaria, idrica, di illuminazione pubblica e gas;
- Di dare atto che a seguito dell'adozione, il presente piano di lottizzazione dovrà essere trasmesso alla RAS – Ufficio Tutela del Paesaggio, ai sensi dell'art. 146 del c. 2 "Codici dei Beni Culturali e del Paesaggio" D. Lgs. n° 42 del 22.01.2004, come modificato dall'art. 16 del D. Lgs 24.03.2006, n. 157, per l'acquisizione del prescritto parere paesaggistico..

PARERI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE
(ai sensi dell'art. 49, del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267)

Servizio Assetto Territoriale

PARERE: Regolarita' tecnica

VISTO con parere Favorevole

Il Responsabile del Servizio
P.E. MARCO LOCCI

Letto, approvato e sottoscritto.

Il SINDACO
DOTT. ING. MELONI ROBERTO

Il SEGRETARIO COMUNALE
DR. MACCIOTTA DANIELE

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune, per quindici giorni consecutivi a partire dal 15.11.2011 come prescritto dall'art. 124 D.Lgs 267 del 18.08.2000 e sul Sito Internet del Comune (art. 32 l. 69/2009);

IL SEGRETARIO COMUNALE
DR. MACCIOTTA DANIELE

SPAZIO PER IL CERTIFICATO DI CONFORMITA' DELLA COPIA