



# COMUNE DI SAN SPERATE

Prov di Cagliari

web: [www.sansperate.net](http://www.sansperate.net) e-mail: [protocollo@pec.comune.sansperate.ca.it](mailto:protocollo@pec.comune.sansperate.ca.it)

Copia

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 42 DEL 22/12/2014

OGGETTO: *ADOZIONE VARIANTE N. 4 AL PIANO DI RISANAMENTO URBANISTICO IN LOC. BIA ASSEMINI*

L'anno 2014 addì 22 del mese di Dicembre convocato per le ore 19.30 e seguenti, nella sala delle adunanze, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta Straordinaria di Prima Convocazione.

**Alla trattazione del punto all'O.d.G. risultano:**

<i>Consiglieri</i>	<i>Presente</i>	<i>Consiglieri</i>	<i>Presente</i>
COLLU ENRICO	SI	CARCASSI LUCA	SI
PILLITU FABIO	SI	FILLACARA FRANCESCO	SI
MADEDDU FABRIZIO	SI	MATTANA IRENE	SI
COCCO GERMANA	SI	SPIGA STEFANIA	SI
ANEDDA CESARE	SI	COLLU PIER LUIGI	SI
PILLONI EMANUELA KATIA	NO	SCIOLA TOMASO	SI
SCHIRRU ANDREA	SI	PAULIS ANTONIO	SI
CINUS FEDERICO	SI	SALIS MONICA	SI
PILI ILARIA	SI		

**Presenti 16**

**Assenti 1**

Partecipano alla riunione gli assessori comunali ;

Partecipa il Vice Segretario Comunale GARAU DONATELLA;

Il Presidente, COLLU ENRICO, constatato il numero legale degli intervenuti e quindi la piena validità della riunione, dichiara aperta la seduta;

Sono nominati scrutatori i consiglieri: PILI ILARIA, SALIS MONICA, CINUS FEDERICO;

La seduta è Pubblica;

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### DATO ATTO CHE:

- Il Sindaco, in proseguo di seduta, apre il 3° punto all'Ordine del Giorno avente ad oggetto: **"ADOZIONE VARIANTE N° 4 AL PIANO DI RISANAMENTO URBANISTICO IN LOC. BIA ASSEMINI"**, proposta n° 50 del 11.12.2014, e, subito dopo, passa, la parola all'Assessore competente;

L'Assessore Pillitu illustra l'argomento soffermandosi sull'iter procedurale del piano che è il più grosso piano di risanamento del paese, è stato oggetto di diverse varianti e segue l'iter della doppia pubblicazione. Sul piano, il cui incarico era stato dato dalla precedente Amministrazione, ci si è confrontati in tante occasioni incontrando gli interessati ma si è ritenuto non necessario fare un incontro pubblico in occasione del quale sarebbero emerse situazioni conflittuali pregresse tra privati mentre l'interesse pubblico era quello di avere un piano equilibrato nel P.R.U. per stabilire alcune norme importanti sfuggite in passato a causa delle quali il piano non poteva avere attuazione per una serie di interpretazioni non chiare.

Illustra nel dettaglio i dati tecnici del piano precisando che dal punto di vista cartografico si è dato seguito a quelle che erano le strade già previste, confermando le cessioni già previste inizialmente, riviste in base agli standard di cessione che precisa. Evidenzia che essendo un'area così vasta non c'è riscontro nella sovrapposizione delle carte tra reale e catastale e quando si va a controllare la situazione reale con il catastale si trovano margini di scostamento e per tale motivo si è inserita una norma che prevede che dovranno essere tenute in considerazione queste discordanze per un riequilibrio tra reale e catastale e ovviamente quello che darà capacità edificatoria e volumetrica è il dato catastale con gli atti di proprietà e nel reale si faranno gli aggiustamenti in sede di rilievi sul posto.

Precisa che le cessioni si intendono a titolo gratuito come di norma, il PRU parte da una zona agricola che deve essere urbanizzata, quelle che non erano specificate in passato erano le cessioni extra che il proprietario obbligatoriamente deve cedere, le extra standard devono essere pagate e sono stati individuati anche i metodi, chi cede sotto standard deve pagare la differenza ed è prevista la tabella esplicativa con il calcolo per le cessioni. Precisa che per poter costruire si deve obbligatoriamente procedere al convenzionamento e si è previsto il registro delle convenzioni, in riferimento al piano finanziario, inserito successivamente, precisa che si è deciso di fare un piano solo a completamento dell'intervento perché se si fosse fatto un piano finanziario di tutte le opere e di tutti i costi si sarebbe avute cifre esorbitanti che sarebbero andate a incidere sugli oneri di urbanizzazione che dovranno essere pagati da chi deve costruire, un principio che è stato salvaguardato è che il PRU deve autofinanziarsi.

Il Consigliere Paulis osserva che finalmente si è arrivati alla definizione del piano, non entrando nel merito della mappatura della viabilità e delle cessioni perché anche in passato si era chiesto di limitare al possibile la realizzazione di strade e di quei servizi che sono un costo per il Comune e determinano un riflesso sull'importo degli oneri di urbanizzazione primaria. Osserva che l'attuale amministrazione si è distinta nella campagna elettorale per una proposta di fare tutto in modo partecipato ma dalle dichiarazioni del vice sindaco si desume che non c'è stato il pieno coinvolgimento della popolazione. Fa osservazioni sull'art. 12 in merito alle zone S, sull'art. 14 che necessiterebbe di approfondimenti, sull'indice di costruzione che è diminuito, sul divieto di realizzare la scala di servizio che può essere ritenuto obbligatorio anche dai vigili del fuoco, sull'art. 7 dove il Comune può fare un sorta di permuta e il prezzo non viene parametrato, su come va calcolato l'importo da pagare per oneri di costruzione se in riferimento ai metri cubi previsti nel progetto o alla potenzialità edificatoria del lotto e sugli oneri concessori che si dovrebbero pagare quando si fa la convenzione. Fa rilevare infine l'incompletezza dell'atto perché mancava il piano finanziario che è una parte fondamentale ed è stato messo a disposizione solo ora.

Il **Consigliere Sciola** per rilevare l'assenza del piano finanziario molto importante per valutare un piano di tale portata, infatti il piano di risanamento per definizione nasce da situazioni irregolari che nel corso degli anni hanno avuto parziale regolarizzazione; esprime dubbi sugli oneri di urbanizzazione con riferimento a quelli che saranno i costi di urbanizzazione, sul fatto che i dati reali siano diversi dai dati cartografici o dai dati inseriti nel piano e si fa riferimento a dati che si ha la consapevolezza che non siano corrispondenti alla realtà e nel prendere atto di quella che è stata la scelta della maggioranza ritiene sia da capire quali rischi possa comportare tale scelta in fase di effettiva attuazione e di rilascio delle concessioni. Formula richiesta di chiarimento sulla scelta di ripartizione delle zone S che a sembrerebbero aumentate o avere una diversa collocazione.

L'**Assessore Pillitu** per precisazioni, in particolare chiarisce che le zone S non sono state stravolte ma sono state ridimensionate, sono stati ridistribuiti parcheggi in virtù di quelle che erano le cessioni previste, concordati previo accordo con i proprietari. In merito all'osservazione sulla differenza tra catastale e reale e sull'incidenza degli oneri, la differenza la si riscontra in modo chiaro quando ci sono le carte catastali, e questo non vuol dire che inciderà in maniera sommaria e ipotetica sull'importo degli oneri concessori perché questi vanno pagati in base al titolo di proprietà e al dato catastale che non cambia. Fornisce i chiarimenti sul calcolo degli oneri di urbanizzazione che vanno calcolati sulla volumetria che si utilizza e non su tutta la volumetria che si può sviluppare sul proprio lotto.

Il Consigliere Paulis: ribadisce che il piano finanziario è l'interpretazione politica della gestione del piano, da ciò ne deriva che possa essere attuabile o no e doveva essere messo a disposizione della minoranza. Evidenzia inoltre la necessità di scrivere in modo chiaro le norme al fine di evitare dubbi applicativi per gli uffici come successo in passato.

Il **Sindaco** precisa che si è ritenuto non opportuno fare una riunione pubblica collettiva per particolari tensioni esistenti tra privati ma sono state fatte le riunioni per comparto quindi il coinvolgimento della popolazione c'è stata e in ogni caso questa è la prima fase di approvazione e si potranno fare osservazioni. In riferimento al piano finanziario, per la cui mancanza iniziale si scusa, rileva comunque che nonostante l'importanza che gli viene attribuita nessuno ha riscontrato la mancanza in sede di riunione. Sulle scelte politiche osserva che sono state ampiamente illustrate dall'Assessore anche se ci sono situazioni difficili da verificare ma ribadisce che i costi sono rimasti quelli che erano prima e si potrà intervenire comunque in seguito per precisare meglio come calcolarli e puntualizzare alcune parti.

Interviene per dichiarazione di voto:

Il **Consigliere Paulis** per sottolineare la posizione collaborativa della minoranza con l'attuale maggioranza, anche in occasione della riunione nella quale si è parlato di aspetti generali quali la mappatura ma se in quella sede fosse stato messo a disposizione il piano finanziario, si sarebbe data la possibilità alla minoranza ma anche alla popolazione di dare qualche suggerimento migliorativo per il piano. Dichiarando quindi voto di astensione.

#### **PREMESSO QUANTO SEGUE:**

- In data 11.03.2002, con Deliberazione C.C. n. 13 è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale;
  - In data 22.07.2002, con la pubblicazione sul BURAS è diventato definitivamente strumento urbanistico vigente ed efficace;
  - In data 30.12.2013, con Deliberazione C.C. n. 62 è stata adottata la variante al Piano Urbanistico Comunale redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale, relativa al regolamento edilizio, alle norme tecniche di attuazione e alle tavole A-bis, 5 e 6;
  - in data 21.08.2014 con Deliberazione C.C. n. 28 è stata approvata definitivamente la variante al Piano Urbanistico Comunale, a seguito dell'esame e dell'accoglimento di osservazioni, che attualmente opera in regime di salvaguardia;
-

**RICHIAMATI** i seguenti precedenti atti:

- Deliberazione C.C. n. 8 del 17.01.1985 di adozione definitiva del Piano di Risanamento Urbanistico "Bia Assemini", ed approvato in data 12.06.1985, con Decreto Ass. EE.LL.F.U. n. 785/U;
- Deliberazione C.C. n. 10 del 19.02.1997 di adozione definitiva della variante n. 2 al Piano medesimo;
- Deliberazione C.C. n. 20 del 03.07.2003 di adozione definitiva della variante n. 3 al Piano medesimo;

**CONSIDERATO** che l'Amministrazione Comunale, nell'ottica di dare concreta attuazione alle previsioni generali del Piano Urbanistico Comunale ha manifestato l'esigenza di intervenire sul Piano attuativo in argomento, di iniziativa pubblica, prevedendo alcune modifiche planivolumetriche che assicurino maggiore funzionalità nella gestione dei vari comparti edificatori, in termini di cessioni e di viabilità;

**POSTO CHE** con Determinazione UT n. 384 del 31.12.2010 è stata attivata una procedura per il conferimento del nuovo incarico relativo alla predisposizione della variante n. 4 al P.R.U. "Bia Assemini";

**VISTA** la Determinazione UT n. 57 del 03.03.2011 avente ad oggetto "PREDISPOSIZIONE VARIANTE N°4 AL P.R.U. BIA ASSEMINI - AFFIDAMENTO DELL'INCARICO PER REDAZIONE ATTO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA AL DOTT. ING. SERGIO GARAU";

**VISTI** gli elaborati progettuali trasmessi dal professionista Ing. Sergio Garau iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Cagliari al n. 3089, con studio professionale in via G. Sanna Randaccio n. 63, Cagliari di seguito elencati:

- ELABORATO A – Norme di Attuazione;
- ELABORATO B – Piano Economico Finanziario;
- TAVOLA 1 – Variante 4 – da Piano assentito con la variante n. 3;
- TAVOLA 2 – Stralcio P.U.C. (adottato con delibera C.C. n. 62 del 30.12.2013);
- TAVOLA 3 – Stralcio planimetria catastale d'insieme, data dall'unione di parte del foglio 8 e del foglio 13 in unica scala di rappresentazione;
- TAVOLA 4 – Rilievo rilasciato dall'Amministrazione Comunale sullo stato di fatto, realizzato con l'ausilio di strumentazione "GPS" satellitare;
- TAVOLA 5 – Piano assentito con la variante n. 3;
- TAVOLA 6 – Zonizzazione di variante;
- TAVOLA 7 – Verifica aree di cessione per standard;
- TAVOLA 8 – Individuazione aree di cessione da acquisire.

**RITENUTO** opportuno procedere all'adozione della variante n. 4 al Piano di Risanamento Urbanistico "Bia Assemini", ai sensi degli articoli 20 e 21 della legge regionale 22 dicembre 1989 n° 45;

**VISTO** l'articolo 20 della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 – Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTA** la legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTO** il D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia;

**VISTI** l'art. 42 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali adottato con D.Lgs. n. 267/2000 ed i corrispondenti artt. 8 ss.ss. dello statuto, relativamente alle funzioni e competenze dell'organo consiliare;

**DATO ATTO** che sono stati resi, preventivamente, i seguenti pareri:

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA AMMINISTRATIVA** (ai sensi dell'art. 3 del Regolamento Comunale sui controlli e degli artt. 49 e 147 del TUEL, come modificati dal D.L. n° 174/2012, convertito in L. n°213/2012):

Il Responsabile d'Area, Stefania Mameli, giustamente Decreto Sindacale n°2/2014, esprime parere favorevole sulla proposta n° 50 del 11.12.2014 attestandone la correttezza, la regolarità e la legittimità perché conforme alla normativa di settore e alle norme generali di buona amministrazione. Assicura, inoltre, la convenienza e l'idoneità dell'atto a perseguire gli obiettivi generali dell'Ente e quelli specifici di competenza assegnati.

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE E ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA** (ai sensi degli artt. 5, 6 e 7 del Regolamento Comunale sui controlli e degli artt. 49 e 147 del TUEL, come modificati dal D.L. n° 174/2012, convertito in L. n° 213/2012):

Il Responsabile d'Area n° 2, Rag. Maria Grazia Pisano, Responsabile del Servizio Finanziario, giustamente Decreto Sindacale n° 2/2014, ha dato atto che la presente proposta n° 50 del 11.12.2014 non necessita di parere di regolarità contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

**RICHIAMATO** alla votazione, espressa in forma palese, con l'ausilio degli scrutatori nominati, accerta il seguente esito:

Presenti n° 16

Votanti n° 11

Favorevoli n° 11

Contrari n° 0

Astenuti n° 5 ( Paulis Antonio, Sciola Tomaso, Spiga Stefania, Collu Pierluigi, Salis Monica)

**La proposta è accolta**

**VISTO** l'esito della votazione

**VISTI** gli artt. 42 del TUEL

#### **DELIBERA**

1. **DI ADOTTARE** il Piano di Risanamento Urbanistico "Bia Assemini" ai sensi degli articoli 20 e 21 della Legge Regionale 22 dicembre 1989 n° 45 composto dai seguenti elaborati:

- ELABORATO A – Norme di Attuazione;
- ELABORATO B – Piano Economico Finanziario;
- TAVOLA 1 – Variante 4 – da Piano assentito con la variante n. 3;
- TAVOLA 2 – Stralcio P.U.C. (adottato con delibera C.C. n. 62 del 30.12.2013);
- TAVOLA 3 – Stralcio planimetria catastale d'insieme, data dall'unione di parte del foglio 8 e del foglio 13 in unica scala di rappresentazione;
- TAVOLA 4 – Rilievo rilasciato dall'Amministrazione Comunale sullo stato di fatto, realizzato con l'ausilio di strumentazione "GPS" satellitare;
- TAVOLA 5 – Piano assentito con la variante n. 3;
- TAVOLA 6 – Zonizzazione di variante;
- TAVOLA 7 – Verifica aree di cessione per standard.
- TAVOLA 8 – Individuazione aree di cessione da acquisire.

2. **DI DEMANDARE** ai competenti uffici comunale l'attività di pubblicazione prescritta dalle disposizioni contenute nella legge regionale n° 45/89;

---

Letto, approvato e sottoscritto.

*IL VICE SEGRETARIO COMUNALE*  
*F.to Dott. GARAU DONATELLA*

*IL PRESIDENTE*  
*F.to COLLU ENRICO*

---

***PARERI FAVOREVOLI ESPRESSI AI SENSI DEL D.LGS N.267/2000***

*REGOLARITA' TECNICA*  
*Il Responsabile*

*REGOLARITA' CONTABILE*  
*Il Responsabile*  
*Rag. Pisano Maria Grazia*

---

***CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO***

Si dichiara che la presente deliberazione verrà affissa all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi dal 31/12/2014 ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 – comma - 1°, della L. R. n. 38/1994 e s.m.i. nonché nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32, cm. 1, Legge 18.06.2009, n° 69).

Contestualmente all'affissione all'Albo, è stata trasmessa ai Capigruppo Consiliari in conformità all'art. 30 comma 4° della suddetta L.R. n. 38/1994 e s.m.i.

*IL VICE SEGRETARIO COMUNALE*  
*F.to Dott. GARAU DONATELLA*

---

***CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'***

Certifico che questa deliberazione, è divenuta esecutiva il 10/01/2015

*IL VICE SEGRETARIO COMUNALE*  
*F.to Dott. GARAU DONATELLA*

---

Copia conforme all'originale per uso amministrativo rilasciata il \_\_\_\_\_.

*IL FUNZIONARIO*

---