



COMUNE DI ORISTANO

Comuni de Aristanis

Piazza Eleonora d' Arborea n° 44, 09170

www.comune.oristano.it

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

(N. 108 DEL 17/12/2020)

Oggetto: ADOZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO "IS PASTURAS MANNAS 2" IN ZONA C2RU NEL COMUNE DI ORISTANO - PROPONENTI PINNA FABIO E PIÙ

Sessione di prima convocazione.

L'anno **2020** il giorno **17** del mese di **dicembre** in Oristano in modalità telematica da remoto, previo avvisi diramati a termini di regolamento si è riunito il Consiglio comunale di questo Comune e sono presenti i Signori:

Presenti: 25

Assenti: 0

LUTZU ANDREA Presente
ATZENI DANILO Presente
CABRAS VERONICA Presente
CADAU PATRIZIA Presente
CANOPPIA Presente
MARINELLA
CERRONE CARLO Presente
DERIU FULVIO Presente
FAEDDA LUCA Presente
FEDERICO Presente
FRANCESCO
FRANCESCHI Presente
ANTONIO
IATALESE ANTONIO Presente
LICANDRO MAURO Presente
SALVATORE

MASIA MONICA Presente
MUREDDU LUIGI Presente
MURU ANDREA Presente
OBINU MARIA Presente
ORRU' STEFANIA Presente
PECORARO Presente
VINCENZO
PUDDU GIUSEPPE Presente
PUSCEDDU Presente
LORENZO
RICCIO ANDREA Presente
SANNA EFISIO Presente
SOLINAS GIULIA Presente
TATTI DAVIDE Presente
RINALDO
URAS ANNA MARIA Presente

Presidente: FRANCESCHI ANTONIO



Segretario: MELE LUIGI

In prosecuzione di seduta, in modalità da remoto.

È presente in video collegamento la Giunta Comunale.

Il Consiglio Comunale

Udito il Presidente.

Udito l'intervento dell'Assessore all'Urbanistica Dora Soru.

Udito l'intervento di coloro che hanno partecipato al dibattito.

Premesso che:

1. l'Arch. L'Ing. Cristian Licheri e il Geom. Salvatore Licheri hanno presentato al Comune di Oristano, per conto dei sigg. Pinna Fabio e più, il piano di lottizzazione convenzionato in oggetto (prot. n. 30706 del 23/06/2017);
2. il piano di lottizzazione insiste in una superficie catastale di mq 17.180,00 mq, divisa in due stralci uno di mq 11.833,00 (stralcio 1) e l'altro di mq 5347,00 (stralcio 2), sita in località "Is Pastura Mannas", classificata "C2ru - Riqualficazione urbanistica di aree prive di pianificazione attuativa" nel PUC vigente, distinta al catasto terreni del comune di Oristano al foglio 15 particelle 5047, 5046, 5045, 5160, 5043, 440, 441, 5154, 162, 5175 e 5166.

Vista la documentazione allegata all'istanza di cui sopra, costituita da n. 25 tavole grafiche e relazionali, compresi gli elaborati integrativi e/o sostitutivi presentati con nota prot. n. 28767 del 28/05/2019 e successive note prot. 16358 del 18/03/2020 e prot. 33623 del 11/06/2020, ivi compreso lo schema di convenzione urbanistica, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto:

All. A - Relazione tecnica (prot. 33623 del 11/06/2020)

All. B - Relazione Paesaggistica (prot. 16358 del 18/03/2020)

All. C - Norme tecniche di attuazione (prot. 33623 del 11/06/2020)

All. D - Computo metrico (prot. 33623 del 11/06/2020)

All. Dbis - Analisi prezzi (prot. 33623 del 11/06/2020)

All. E - Titoli di proprietà

All. F - Schema di convenzione (prot. 28767 del 28/05/2019)

All. G - Relazione geologica e geotecnica

All. H - Studio compatibilità idraulica

All. I - Studio compatibilità geologica geotecnica (prot. 28767 del 28/05/2019)

Tav. 1 - Planimetrie inquadramento (prot. 16358 del 18/03/2020)



COMUNE DI ORISTANO

- Tav. 2 - Planimetrie stato di fatto (prot. 16358 del 18/03/2020)
- tav. 3 - Planivolumetrico (prot. 33623 del 11/06/2020)
- tav. 4 - Zonizzazione (prot. 33623 del 11/06/2020)
- tav. 5 - Rete idrica acque nere e bianche (prot. 33623 del 11/06/2020)
- tav. 6 - Rete illuminazione pubblica (prot. 33623 del 11/06/2020)
- tav. 7 - Rete telefonica (prot. 33623 del 11/06/2020)
- tav. 8 - Rete elettrica (prot. 33623 del 11/06/2020)
- tav. 9A - Tipologia edilizia A (prot. 33623 del 11/06/2020)
- tav. 9B - Tipologia edilizia B (prot. 33623 del 11/06/2020)
- tav. 9C - Tipologia edilizia C (prot. 33623 del 11/06/2020)
- tav. 9D - Tipologia edilizia D (prot. 33623 del 11/06/2020)
- Tav. 10 - Simulazioni 3D (prot. 16358 del 18/03/2020)
- Tav. 11 - Sezione stradale (prot. 16358 del 18/03/2020)
- Tav. 12 - Predisposizioni usi pubblici (prot. 16358 del 18/03/2020).

Rilevato che:

1. l'area in oggetto è classificata, nel PUC vigente, come sottozona omogenea C2ru, ai sensi del D.A. del 22 dicembre 1983 n. 2266/U, normata dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PUC vigente;
2. il tratto di strada per accedere ai lotti, proposta come strada pubblica nello stralcio 1, non può essere presa in carico dall'amministrazione comunale in quanto per raggiungerla è necessario percorrere un tratto di strada privata, facente parte dello stralcio 2, per la quale i lottizzanti aderenti hanno una servitù di passaggio ma non hanno la proprietà.

Dato atto che il piano di lottizzazione, prevede:

1. un'area di mq 17.180,00 mq divisa in due stralci uno di mq 11.833,00 (stralcio 1) e l'altro di mq 5347,00 (stralcio 2); nel piano è inserita una ulteriore superficie di mq 916,00, ricadente in zona agricola, attualmente adibita a strada che rimarrà con tale destinazione;
2. i proprietari dello stralcio 2 non hanno aderito al piano di lottizzazione come si evince dalle comunicazioni allegate al piano e rappresenta il 31,10% dei terreni oggetto di studio; pertanto il piano di lottizzazione presentato, essendo sottoscritto da meno del 75% dei proprietari in ragione delle superfici possedute, non rispetta le prescrizioni dell'art. 3 delle *"Linee Guida per la redazione dei piano di riqualificazione urbanistica nelle aree C2ru, C2ru.f"*; A tal proposito i proprietari che hanno presentato il piano e che rappresentano solo il 68,90% dei proprietari in ragione delle superfici possedute, chiedono l'applicazione di una deroga in quanto la superficie di loro proprietà supera comunque un ettaro ma per la dislocazione delle aree sono costretti a inserire anche le proprietà dei non aderenti perché la strada di accesso ai loro lotti è una strada privata di proprietà anche dei non aderenti;



COMUNE DI ORISTANO

3. l'intera monetizzazione delle aree da cedere per standard pari a complessivi mq 1.094,96 di cui mq 709,98 del primo stralcio e mq 384,98 del secondo stralcio.

Ritenuto che la realizzazione delle reti tecnologiche dovrà essere conforme ai nulla-osta sulle specifiche tecniche e funzionali degli enti gestori, che dovranno essere ottenuti prima del rilascio del titolo abilitativo del progetto esecutivo delle opere.

Dato atto che:

1. il piano proposto è coerente con il PUC approvato definitivamente con delibera n. 45 del 13/05/2010 e pubblicato sul BURAS in data 18/11/2010, per quanto riguarda l'applicazione degli indici e il calcolo delle cessioni;
2. per la piena conformità del piano proposto con la pianificazione urbanistica comunale, risulta necessaria l'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Considerato che l'iter di approvazione del piano attuativo è regolamentato dalle norme di cui agli artt. 20 e 21 della L.R. n.45/1989 e ss.mm.ii. che prevedono il deposito a disposizione del pubblico presso il sito web istituzionale dell'ente nella sezione "Piani Attuativi", sull'Albo Pretorio online e presso la Segreteria del Comune per 60 giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURAS e che dell'avvenuto deposito verrà data notizia mediante avviso nell'Albo Pretorio on-line dell'Amministrazione Comunale e avviso sul citato BURAS.

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio, Dr. Ing. Giuseppe Pinna, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs 18.8.2000 nr. 267, allegato alla proposta di deliberazione.

Dato atto che, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D. Lgs. 18/8/2000, n. 267, il Dirigente del Settore Programmazione e Gestione delle Risorse, Dott.ssa Maria Rimedia Chergia, ha dichiarato che non è necessario il parere contabile in quanto l'atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Visto il parere favorevole della VI Commissione Consiliare espresso in data 09.12.2020.

Visto l'esito della votazione: Presenti 25. Voti favorevoli 18. Presenti e non votanti 7 (Cadau, Federico, Masia, Obinu, Riccio, Sanna, Uras).

Delibera



COMUNE DI ORISTANO

Per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono ripetute e trascritte quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento.

1. Di concedere la deroga all'art. 3 delle "*Linee Guida per la redazione del piano di riqualificazione urbanistica nelle aree C2ru, C2ru.f*", nella parte in cui richiede che i piani di lottizzazione in zona C2ru siano sottoscritti da almeno il 75% dei proprietari in ragione delle superfici possedute, in quanto i proprietari che presentano il piano di lottizzazione "Is Pasturas Mannas 2" rappresentano solo il 68,90% delle superfici coinvolte nello stesso piano ma possiedono una superficie che supera comunque un ettaro e potrebbero presentare il piano anche singolarmente ma per la dislocazione delle aree sono costretti a inserire anche le proprietà dei non aderenti perché la strada di accesso ai loro lotti è una strada privata di proprietà anche dei non aderenti.
2. Di adottare il piano di lottizzazione dell'area sita nel comune di Oristano denominato "Is Pasturas Mannas 2" nella sottozona omogenea C2ru così come classificato dal PUC vigente, e costituito dai seguenti elaborati, allegati in formato digitale, facenti parte integrante e sostanziale del presente atto:

- All. A - Relazione tecnica (prot. 33623 del 11/06/2020)
- All. B - Relazione Paesaggistica (prot. 16358 del 18/03/2020)
- All. C - Norme tecniche di attuazione (prot. 33623 del 11/06/2020)
- All. D - Computo metrico (prot. 33623 del 11/06/2020)
- All. Dbis - Analisi prezzi (prot. 33623 del 11/06/2020)
- All. E - Titoli di proprietà
- All. F - Schema di convenzione (prot. 28767 del 28/05/2019)
- All. G - Relazione geologica e geotecnica
- All. H - Studio compatibilità idraulica
- All. I - Studio compatibilità geologica geotecnica (prot. 28767 del 28/05/2019)
- Tav. 1 - Planimetrie inquadramento (prot. 16358 del 18/03/2020)
- Tav. 2 - Planimetrie stato di fatto (prot. 16358 del 18/03/2020)
- tav. 3 - Planivolumetrico (prot. 33623 del 11/06/2020)
- tav. 4 - Zonizzazione (prot. 33623 del 11/06/2020)
- tav. 5 - Rete idrica acque nere e bianche (prot. 33623 del 11/06/2020)
- tav. 6 - Rete illuminazione pubblica (prot. 33623 del 11/06/2020)
- tav. 7 - Rete telefonica (prot. 33623 del 11/06/2020)
- tav. 8 - Rete elettrica (prot. 33623 del 11/06/2020)
- tav. 9A - Tipologia edilizia A (prot. 33623 del 11/06/2020)
- tav. 9B - Tipologia edilizia B (prot. 33623 del 11/06/2020)
- tav. 9C - Tipologia edilizia C (prot. 33623 del 11/06/2020)
- tav. 9D - Tipologia edilizia D (prot. 33623 del 11/06/2020)
- Tav. 10 - Simulazioni 3D (prot. 16358 del 18/03/2020)
- Tav. 11 - Sezione stradale (prot. 16358 del 18/03/2020)
- Tav. 12 - Predisposizioni usi pubblici (prot. 16358 del 18/03/2020).



COMUNE DI ORISTANO

3. Di adottare il piano con la condizione che il tratto di strada per accedere ai lotti, proposto come strada pubblica nello stralcio 1, resterà strada privata fino al momento in cui sia possibile da parte del Comune acquisirne la piena proprietà ovvero la servitù di uso pubblico perpetuo.
4. Di adottare il piano in oggetto consentendo l'intera monetizzazione degli standard pari a mq 1.094,96 di cui mq 709,98 del primo stralcio e mq 384,98 del secondo stralcio.
5. Di dare atto che il piano è soggetto all'approvazione dello Studio di Compatibilità Idraulica e dello Studio di Compatibilità Geologica e Geotecnica, ai sensi dell'art. 8 c. 2 delle NTA del PAI e all'approvazione da parte della Regione Autonoma della Sardegna - Servizio Tutela Paesaggistica per le Province di Oristano e Medio-Campidano, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 28/98.
6. Di adottare il piano in oggetto nelle more dei nulla-osta sulle specifiche tecniche e funzionali delle opere di urbanizzazione che dovranno essere rilasciati dagli enti gestori (Abbanoa, ENEL, ecc.) come da premessa.
7. Di dare atto che la convenzione di lottizzazione potrà essere stipulata, a seguito della adozione definitiva, solo alla condizione che i lottizzanti si impegnino a partecipare, pro quota, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione generali come disposto dalla delibera della G.C. n. 220 del 27/11/2015 *"Definizione della proposta tecnico-amministrativa per l'individuazione e la costituzione di un organismo finalizzato all'attuazione delle zone di riqualificazione urbana C2ru di Sa Rodia e Is Pasturas (Sili)"*.
8. Di dare atto che le spese conseguenti la pubblicizzazione e la pubblicazione previste ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 45/1989 sono interamente a carico dei soggetti proponenti.

GIUSEPPE PINNA/ANNA LUIGIA FODDI

Della seduta è redatto resoconto stenotipico integrale, depositato agli atti dall'ufficio Servizio Segreteria Generale



COMUNE DI ORISTANO

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Presidente del Consiglio

FRANCESCHI ANTONIO

Il Segretario Generale

MELE LUIGI

Pubblicata all'albo pretorio Online ai sensi e per gli effetti di cui art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69