



COMUNE DI ORISTANO

Comuni de Aristanis

Piazza Eleonora d' Arborea n° 44, 09170

www.comune.oristano.it

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

(N. 16 DEL 22/03/2022)

Oggetto: PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO IN ZONA B*, VIA ALCIDE DE GASPERI ANGOLO VIALE LEONE XIII. PROPONENTE "GRUPPO RUA SRL E EVM SRL" - NON ADOZIONE

L'anno **2022** il giorno **22** del mese di **marzo** alle ore **18:48** in Oristano nella sala delle adunanze consiliari, regolarmente convocato, in seduta pubblica, in prima convocazione, si è riunito il Consiglio comunale.

Risultano presenti:

LUTZU ANDREA	Presente	MASIA MONICA	Presente
ATZENI DANILO	Assente	MUREDDU LUIGI	Presente
CABRAS VERONICA	Presente	MURU ANDREA	Assente
CADAU PATRIZIA	Assente	OBINU MARIA	Presente
CANOPPIA	Presente	ORRU' STEFANIA	Presente
MARINELLA		PECORARO	Assente
CERRONE CARLO	Presente	VINCENZO	
DERIU FULVIO	Presente	PUDDU GIUSEPPE	Presente
FAEDDA LUCA	Presente	PUSCEDDU	Presente
FEDERICO	Presente	LORENZO	
FRANCESCO		RICCIO ANDREA	Presente
FRANCESCHI	Presente	SANNA EFISIO	Presente
ANTONIO		SOLINAS GIULIA	Presente
IATALESE ANTONIO	Assente	TATTI DAVIDE	Presente
LICANDRO MAURO	Assente	RINALDO	
SALVATORE		URAS ANNA MARIA	Assente

Presenti: 18

Assenti: 7

Assume la Presidenza il Presidente del Consiglio Antonio Franceschi con l'assistenza del Segretario Generale Dr. Giovanni Mario Basolu.



COMUNE DI ORISTANO

Risultano presenti gli Assessori Angioi Angelo, Licheri Gianfranco, Murru Carmen, Pinna Francesco Angelo, Sanna Massimiliano, Sotgiu Marcella, Zedda Maria Bonaria.

Il Consiglio Comunale

premessi che:

- l'Ing. Adriano Sorrentino ha presentato al Comune di Oristano, per conto del "Gruppo RUA srl e EVM srl", il piano di lottizzazione convenzionato in oggetto (prot. n. 54995 del 28/09/2020);
- il piano in oggetto insiste in un'area ubicata tra la via Alcide De Gasperi angolo Viale Leone XIII e ricade nella zona urbanistica B*;
- il piano in oggetto è stato presentato a seguito delle risultanze della sentenza TAR Sardegna n. 60/2020 relativa ai ricorsi n. 566/2019 e n. 567/2019, nello specifico dei punti 5.1.4., 5.2.4., 5.3.2.3., 5.4.2., 5.5.3;

preso atto delle integrazioni presentate con nota prot. n. 63067 del 05/11/2020, a seguito della nota dell'ufficio prot. uscita n. 57820 del 12/10/2020;

vista la documentazione presentata con nota prot. n. 63067 del 05/11/2020, depositata agli atti, costituita da n. 16 tavole grafiche ed elaborati, ivi compreso lo schema di convenzione urbanistica:

elaborati:

- All.1 - Relazione Illustrativa Rev1
- All.2 - Schema di Convenzione;
- All.3 - Norme Tecniche di Attuazione;
- All.4 - Relazione Geotecnica;
- All.5 - Documentazione Fotografica;
- All.6 - Relazione Geologica;
- All.7 - Studio di compatibilità Idrogeologica;

tavole:

- Tavola n. 1 - Planimetria Stato di Fatto;
- Tavola n. 2 - Zonizzazione;
- Tavola n. 3 - Inquadramento Territoriale;
- Tavola n. 4 - Fabbricato Esistente - Piante Sezioni e Prospetti;
- Tavola n. 5 - Tipologia Edilizia Fabbricato 1;
- Tavola n. 6 - Tipologia Edilizia Fabbricato 2A;
- Tavola n. 7 - Tipologia Edilizia Fabbricato 2B;
- Tavola n. 8 - Planivolumetrico;
- Tavola n. 9 - Planimetria Reti Tecnologiche Esistenti;

rilevato che il piano di lottizzazione:

- si estende per una superficie territoriale rilevata (dichiarata) di 1.889,63 mq. e localizzato all'interno dell'area urbana;
- interessa un'area completamente servita da opere di urbanizzazione;
- include un fabbricato incompleto esistente oggetto di sentenza TAR Sardegna n. 60/2020 relativa ai ricorsi n. 566/2019 e n. 567/2019;
- propone una altezza massima edificabile di 13 m;



COMUNE DI ORISTANO

- propone la monetizzazione degli standard afferenti ai lotti dei fabbricati 1 e 2B, rispettivamente di 180,05 mq e 161,28 mq.;

preso atto che le superfici di cessione sono di limitata estensione e che l'area oggetto della lottizzazione è localizzata all'interno di un contesto residenziale urbanizzato consolidato già servito da stalli di sosta distribuiti lungo gli assi viari adiacenti;

dato atto che la monetizzazione degli standard di cessione afferenti al fabbricato 2A è stata autorizzata (con nota del 19/07/2021) in sede di rilascio del permesso di costruire n. 39/2021 relativo alla pratica edilizia n.666/2020 (Codice SUAPE 210682) del 14/09/2020, e successivamente ribadita con nota del 08/10/2021, relativa alla pratica edilizia n. 1230/2021 del 25/08/2021, e pertanto non è oggetto della presente deliberazione;

ritenuto, pertanto di poter quantificare l'importo relativo alla monetizzazione degli standard come richiesta dalla ditta richiedente, nella misura di € 33.129,20 per il lotto afferente al fabbricato 1, e € 29.675,52 per il lotto afferente al fabbricato 2B;

preso atto che il titolo abilitativo dovrà essere rilasciato in conformità ai contenuti e alle procedure relative al piano di lottizzazione di cui all'oggetto;

visti:

- l'art. 21 "strumenti di attuazione del piano urbanistico comunale" della L.R. 22/12/1989 n. 45, e ss.mm.ii.;
- gli artt. 14, 16, 17, 21 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PUC vigente;

rilevato che l'area in oggetto è classificata, nel PUC vigente, come sottozona B* (zona B) ai sensi del D.A. del 22 dicembre 1983 n. 2266/U;

considerato che il parere favorevole all'approvazione del piano di lottizzazione in oggetto deve essere espresso in conformità alla disciplina urbanistica vigente;

dato atto che il piano proposto è perfettamente coerente con il PUC approvato definitivamente con delibera del Consiglio comunale n. 45 del 13/05/2010 e pubblicato sul BURAS in data 18/11/2010;

vista la sentenza TAR Sardegna n. 60/2020 relativa ai ricorsi n. 566/2019 e n. 567/2019;

rilevato che la lottizzazione proposta ottempera a quanto richiesto nei punti 5.1.4., 5.2.4., 5.3.2.3., 5.4.2., 5.5.3. della citata sentenza;

ritenuto di dover procedere alla sua adozione;

vista la deliberazione n. 2 del 03/07/2018 con la quale il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Regione Sardegna, ha approvato, per l'intero territorio comunale, ai sensi dell'art. 8 delle Norme di Attuazione del P.A.I., gli studi di compatibilità idraulica e geologica - geotecnica. A partire dalla data di pubblicazione (BURAS n.35 del 26/07/2018) sono valide le norme di salvaguardia per le quali "nel caso di sovrapposizione di perimetri di aree pericolose di diversa tipologia o grado di pericolosità, fra quelle del PUC vigente, adeguato al PAI, e quelle individuate dallo studio in oggetto, si applicano le prescrizioni più restrittive nelle sole zone di sovrapposizione";

viste la deliberazione C.I. n. 1 del 16/06/2020 e la conseguente deliberazione della Giunta Regionale n. 34/1 del 07/07/2020 con cui sono state approvate ai sensi dell'art. 31 della L.R. n. 19/2006 le modifiche e le integrazioni alle Norme di Attuazione del PAI, che pur mantenendo immutati i livelli di tutela e salvaguardia della pubblica incolumità, sono correlate ad esigenze di semplificazione tecnico-procedurale;

visto l'art. 8 comma 2ter lettera b) delle Norme di Attuazione del PAI, per il quale non è necessario predisporre gli studi di assetto idrogeologico relativi agli strumenti urbanistici di livello attuativo per i comuni "per i quali siano stati adottati dall'Autorità di Bacino gli studi comunali di assetto idrogeologico relativi all'intero territorio in data successiva alla deliberazione del Comitato Istituzionale n. 3 del 30.07.2015 di identificazione del reticolo idrografico regionale; in tali casi, il Comune redige e approva una relazione di accompagnamento al piano attuativo che illustri, ai fini del PAI, il contesto territoriale sotto



COMUNE DI ORISTANO

l'aspetto dell'assetto idrogeologico e attesti che non si rilevano modifiche al quadro conoscitivo e alle previsioni del citato studio comunale di assetto idrogeologico". E' fatta salva la facoltà del Comune competente di prescrivere, comunque, la redazione dello studio di assetto idrogeologico in caso di nuove e motivate situazioni di potenziale rischio;

ritenuto di dover provvedere, successivamente all'adozione della presente lottizzazione, all'approvazione con apposita Determinazione, ai sensi dell'art 8 comma 2ter lettera b) delle Norme di Attuazione del PAI.

visto l'art. 47 delle Norme di Attuazione del PAI per il quale la valutazione ed approvazione degli studi redatti ai sensi dell'art. 47 "Invarianza Idraulica" delle Norme di Attuazione del PAI, è in capo al singolo Comune, che è tenuto a vigilare sull'effettiva attuazione degli interventi atti a garantire il rispetto.

rilevato che ai sensi dell'art. 47 comma 7, "I Comuni redigono gli studi finalizzati al rispetto del principio dell'invarianza idraulica in riferimento agli strumenti attuativi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 21 della Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45, con esclusione dei piani particolareggiati dei centri di antica e prima formazione e dei piani attuativi che interessano parti di territorio classificate come zone A o B ai sensi del D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U e con esclusione dei piani attuativi già adottati definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale alla data del 23.11.2016";

ritenuto, pertanto, di non dover procedere in merito;

rilevato inoltre, che ai sensi dell'art. 19 comma 3 delle NTA del PPR, la sottozona B*, in quanto zona B, non rientra tra i beni elencati al comma 1;

ritenuto, pertanto, di non dover procedere in merito all'approvazione della lottizzazione ai sensi dell'articolo 9 della LR 28/98 e ss.mm.ii.

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 depositato 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;

acquisito, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs 18.8.2000 nr. 267, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Dirigente del Settore Sviluppo del territorio, Ing. Giuseppe Pinna;

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;

dato atto che, ai sensi dell'art. 97, comma 2, del d.lgs. 18.08.2000, n. 267, il Segretario Generale, con apposita nota che rimane depositata agli atti, ha formulato alcune osservazioni:

dato atto che la 6^a Commissione consiliare permanente ha esaminato la proposta di deliberazione in data 18/02/2022;

preso atto della presentazione svolta dall'Assessore Gianfranco Licheri e dell'intervento dei Consiglieri Lutz, Deriu, Sanna, Puddu, Cabras, Riccio come riportati nella registrazione audio-video integrale della seduta;

preso atto che, ultimata la discussione, l'Assessore Licheri evidenzia che: *"In riferimento alla proposta di piano di lottizzazione oggetto di deliberazione, si evidenzia che la scelta della collocazione degli standard urbanistici di cessione non soddisfa i criteri di opportunità e di tutela dell'interesse pubblico. Infatti, valutata la presenza, in prossimità del sito, della scuola elementare, della chiesa di San Giuseppe, dei giardini di Viale Repubblica nonché del centro sportivo di Sa Rodia, vi è una reale e concreta esigenza di standard a parcheggi tale che l'interesse pubblico prevalga sull'interesse privato. Tra le altre cose, valutato il fatto che gli standard sono tutti localizzati posteriormente ai corpi di fabbrica e non si affacciano sulla*



COMUNE DI ORISTANO

pubblica via, la proposta non può essere accolta. Peraltro, questo Consiglio Comunale ha già in passato espresso la preferenza, ove possibile e conveniente per l'Amministrazione, di privilegiare l'acquisizione delle aree piuttosto che la monetizzazione. Per quanto sopra, si propone di non approvare la delibera, per le motivazioni sopra menzionate e suggerendo, per quanto possibile, il riposizionamento degli standard urbanistici da cedere".

preso atto degli interventi per dichiarazioni di voto dei Consiglieri Federico, Obinu, Tatti, Puddu, Sanna, Mureddu, Riccio come riportati nella registrazione audio - video integrale della seduta;

visto il risultato non favorevole della votazione espressa con sistema elettronico:

presenti 18; votanti 18; voti contrari 18;

delibera

di non adottare il piano di lottizzazione proposto dal "Gruppo RUA srl e EVM srl", ricadente nell'area ubicata tra la Via Alcide De Gasperi angolo Viale Leone XIII, nella sottozona omogenea B*, così come classificato dal PUC vigente e costituito dalle tavole grafiche ed elaborati elencati nella parte narrativa, che rimangono depositati agli atti.

Il Presidente del Consiglio
FRANCESCHI ANTONIO

Il Segretario Generale
BASOLU GIOVANNI MARIO