



COMUNE DI SINNAI
PROVINCIA DI CAGLIARI

**SETTORE “PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, URBANISTICA ED
AMBIENTALE - EDILIZIA PUBBLICA”**

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO:	Adozione variante al Piano di Edilizia Economica e Popolare “Sa Pira” a seguito di adeguamento della perimetrazione.
-----------------	---

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Premesso che:

- l'ambito urbanistico del Piano di Zona (P.d.Z.) o Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) denominato “Sa Pira” è stato delimitato originariamente con deliberazione della Giunta Municipale n. 536 del 23/12/1977 con i poteri del Consiglio Comunale, ratificata dal Consiglio con deliberazione n. 20 del 01/03/1978 e ricade in zona urbanistica “C” di espansione residenziale, così come individuata nell'allora vigente Programma di Fabbricazione e così come individuata negli atti di seguito indicati;
- il Consiglio Comunale con deliberazione n. 43 del 31/05/1982, contro dedotta con deliberazione n. 66 del 11/06/1982, rese esecutive, ha adottato il P.d.Z. in località “Sa Pira” poi approvato con Decreto dell'Assessore agli EE.LL., Finanze e Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna n. 1112/u del 24/06/1983 e poi oggetto di successive varianti;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 10/07/1992 è stata approvata una prima variante non sostanziale al Piano di Zona divenuta esecutiva con nota del CO.CI.CO. n. 9743 del 12/10/1992;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 28/02/1996 è stata adottata una variante non sostanziale al Piano di Zona il cui contenuto principale può essere così sintetizzato:
 - eliminazione della tipologia del tipo isolato a palazzina e approvazione per gli stessi lotti, di quella a schiera della tipologia esistente; sono stati adottati due tipi edilizi principali: un tipo plurifamiliare, su due o tre piani fuori terra più eventuale seminterrato o pilotis, a seconda dell'andamento del terreno, adottato per la realizzazione di interventi da parte di cooperative, ed un secondo tipo per abitazioni singole, a schiera su due piani;
 - individuazione di una zona per l'ubicazione dei servizi strettamente connessi con la residenza;
 - approvazione di una nuova tipologia così composta:
 - ✓ al piano terra volumi per servizi strettamente connessi con la residenza;
 - ✓ al piano primo volumi per l'abitazione;
 - redistribuzione dei servizi conseguenti a nuova dislocazione degli stessi e omogeneizzazione dei dati catastali con quelli cartografici;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 29/10/1997, così come integrata con deliberazione del C.C. n. 30 del 22/04/1999 è stato approvato il Programma di Recupero Urbano ai sensi della Legge 493/93 finanziato per l'importo di £ 1.000.000.000 e riguardante anche i Piani di Zona “Bellavista” e “Via Libertà”;

- le previsioni del Piano di Zona e del Programma di Recupero Urbano non hanno trovato completa attuazione, con particolare riferimento alle volumetrie ancora in capo all'Amministrazione comunale e destinare alla realizzazione dei servizi strettamente connessi con la residenza; la mancata assegnazione di tali volumetrie ha determinato un mancato introito per le casse comunali; infatti, il quadro finanziario del Piano prevedeva una spesa per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione occorrenti per la sua completa attuazione, da coprire anche con gli introiti dalla cessione dei volumi di cui sopra ancora in capo all'Amministrazione comunale;
- al fine di dare completa attuazione al P.E.E.P. e definirne gli aspetti finanziari, l'Amministrazione comunale con deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 28/11/2012 ha adottato una variante sostanziale al Piano di Zona "Sa Pira" ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. 22/12/1989, n. 45 e ss.mm.ii.;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 25/06/2013 la variante al Piano di Zona è stata adottata in via definitiva, poi entrata in vigore con la pubblicazione per estratto sul B.U.R.A.S. in data 18.07.2013;
- il Piano Urbanistico Comunale prevedeva il recepimento della perimetrazione del Piano di Zona già approvato; in fase di redazione, però, la trasposizione della perimetrazione sulla nuova base cartografica aerofotogrammetrica fu viziata ad alcuni errori;
- con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 40 del 26.06.2002 avente ad oggetto "Permuta area urbana a Sinnai" e n. 50 del 28.10.2004 di rettifica, l'Amministrazione comunale accolse un'istanza di permuta presentata da alcuni cittadini subordinandola alla stipulazione del relativo atto pubblico per il trasferimento delle proprietà e all'adozione della variante al P.U.C.: la proposta di permuta traeva origine da una errata rappresentazione grafica del perimetro delle zone B1 e C1 rispetto al previgente Programma di Fabbricazione e alla perimetrazione del Piano di Zona "Sa Pira"; l'istanza era mirata ad un'assestamento cartografico della perimetrazione delle zone in esame mantenendo invariate le superfici scambiate di Zona C e di Zona B;

Dato atto che:

- si ritiene necessario apportare alcune correzioni grafiche alla perimetrazione rappresentata nel P.U.C. in relazione al Piano di Zona "Sa Pira"; ciò anche in attuazione delle direttive del Consiglio Comunale con atto n. 50/2004 in premessa richiamato; in conformità a tale adeguamento deve essere assestato il Piano di Zona, oggetto della presente deliberazione;
- la variante di che trattasi, oltre a recepire le correzioni cartografiche sulla perimetrazione, contiene una lieve risagomatura del coul de sac della nuova viabilità e una lieve modifica dei lotti nn. 135, 136 e 137 adiacenti;
- gli elaborati di variante elencati nella parte dispositiva sono stati pubblicati sul sito ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 del D.Lgs. 33/2013;
- prima dell'adozione definitiva della presente variante, subordinata all'entrata in vigore della propedeutica variante al P.U.C., dovrà essere redatto lo studio di compatibilità idraulica e geotecnica e acquisito il relativo parere ai sensi dell'art. 8 delle N.T.A. del P.A.I.;
- malgrado parte del Piano e dei nuovi lotti ricadano entro la fascia dei 150 metri dal rio Sa Pira, trattandosi di Piano ex L. 167/62 e L. 865/71, ai sensi del combinato disposto dell'art. 18 della L. 865/71 e dell'art. 142, comma 2 lett. b), del D.Lgs. 42/2004 e loro ss.mm.ii. non è dovuto lo studio e la relativa autorizzazione paesaggistica;

Visto il progetto di " Variante al Piano di Edilizia Economica e Popolare "Sa Pira" a seguito di adeguamento della perimetrazione " composto dagli elaborati elencati nella parte dispositiva del presente provvedimento;

Acquisito il parere di regolarità tecnica, resi ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267 e ss.mm.ii. da parte del responsabile del Settore "Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Ambientale – Edilizia Pubblica";

PROPONE DI DELIBERARE

1. **Le premesse** costituiscono parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. **Di adottare**, ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. 45/89 e ss.mm.ii., la variante al Piano di Zona "Sa Pira" a seguito di adeguamento della perimetrazione, costituita dagli elaborati di seguito elencati, costituenti parte integrante e sostanziale del presente atto:
 - Relazione illustrativa;
 - Tav. 1 "Localizzazione P.D.Z. SU STRALCIO PIANO URBANISTICO COMUNALE ZONA URBANISTICA "C1C";
 - Tav. 2 "ZONIZZAZIONE P.D.Z. SU BASE CATASTALE";
 - Tav. 3 " ZONIZZAZIONE VERIFICA STANDARD URBANISTICI";
 - Tav. 4 " LOCALIZZAZIONE LOTTI SU RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO ANNO 2009";
 - TAV. 5 "LOCALIZZAZIONE LOTTI SU STRALCIO FOTO AEREA ANNO 2009";
 - TAV. 6 "PLANOVOLUMETRICO NUOVI LOTTI RESIDENZIALI";
3. **Di stabilire** che la presente deliberazione, in uno con il progetto di variante allegato, sia pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Sinnai e depositato presso la Segreteria del Comune, in visione del pubblico, per trenta giorni consecutivi e che dal trentesimo giorno, per ulteriori trenta giorni, sia data la possibilità ai cittadini e a chiunque ne abbia interesse di presentare osservazioni;
4. **Di dare atto** che del presente provvedimento e dell'avviso di deposito si dovrà dare ampia pubblicità con pubblicazione per estratto su uno dei quotidiani a tiratura regionale, all'Albo Pretorio, sul sito istituzionale del Comune e con l'affissione di manifesti;
5. **Di dare atto** che prima dell'adozione definitiva della presente variante, sia redatto lo studio di compatibilità idraulica e geotecnica e acquisito il relativo parere ai sensi dell'art. 8 delle N.T.A. del P.A.I.;
6. **Di dare atto** che la presente variante diventerà esecutiva dopo l'adozione definitiva e la successiva pubblicazione per estratto sul BURAS ai sensi e per gli effetti degli artt. 20 e 21 della L.R. 45/89 e ss.mm.ii..

**Il Responsabile del Settore
Ing. Silvia Serra**

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA <i>Art. 49 D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267</i> <u>- FAVOREVOLE -</u>	
Data, 04.03.2014	Il Responsabile del Settore "Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Ambientale - Edilizia Pubblica"
	Ing. Silvia Serra