COMUNE DI BOSA

Provincia di Oristano

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 34 del 12/11/2021

ORIGINALE

Oggetto:	**Adozione Variante al Piano di Lottizzazione "HR Immobiliare srl" dell'area ubicata in Bosa in località "Santa Caterina" tra l'omonimo quartiere e la strada statale 129 bis, classificata come zona d'espansione C, sottozona C1 espansione interna**

L'anno duemilaventuno questo giorno dodici del mese di novembre, alle ore 19:09, nella sala delle Adunanze, si è riunito il Consiglio con l'osservanza delle modalità e nei termini prescritti, in seduta Pubblica, di 1° convocazione

CASULA PIERO FRANCO	SINDACO	Presente
MARRAS ALFONSO	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente
MARONGIU MAURA	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente
MARIANI MARIA CARMEN	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente
PINTUS PAOLA	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente
NAITANA MARCO	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente
CAMPUS MARIA GIOVANNA	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente
LEDDA FEDERICO	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente
VADILONGA VINCENZO	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente
BRUNDU DANIELA MARIA	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente
DERIU ROBERTO GIUSEPPE	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente
PUTZULU LUCA	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente
CARLINI ANNA MARIA	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente
ACCA ROSALIA	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente
MASTINU CLAUDIA	CONSIGLIERE COMUNALE	Assente
NAITANA ALESSANDRO	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente
SANNA SALVATORE	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente

Dei consiglieri comunali sono presenti n. 16e assenti n. 1

N. 34 del 12/11/2021

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE DOTT.SSA PUGGIONI CATERINA, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il Presidente comunica che si deve procedere all'esame del punto all'ordine del giorno.
Partecipa alla seduta l'Assessore Silvano Cadoni.
In apertura il Consigliere Rosalia Acca esprime le proprie considerazioni in merito all'intervento del Sindaco, registrato nella precedente riunione del Consiglio, sull'argomento all'ordine del giorno. Al termine, dichiara di abbandonare l'aula ed invita gli altri Consiglieri a fare altrettanto.
Alle ore 19.22 i Consiglieri Acca, Carlini e Sanna abbandonano l'aula.
Successivamente interviene in merito anche il Consigliere Alessandro Naitana il quale, infine, chiede che venga allegata alla delibera una sua richiesta di chiarimenti sulla variante in discussione.
Alle ore 19.32 il Consigliere Alessandro Naitana abbandona l'aula.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- Il PdL vigente, presentato dai F.lli Naitana, fu adottato definitivamente con delibera del Consiglio Comunale n. 53 del 17.08.2006, giusto atto di convenzione stipulato in data 29.12 2006, Rep.n. 30915 - CONVENZIONE Voltura n. 1829.1/2007;
- Il PdL prevedeva tre lotti, due dei quali a destinazione residenziale e il terzo per servizi connessi alla residenza (albergo con ristorante). L'indice territoriale utilizzato era di 1,25 mc/mq inferiore quindi a quello di un preesistente piano approvato nella stessa area che prevedeva 1,50 mc/mq.
- In data 18.01.2007 la richiamata convenzione fu volturata dai F.lli Naitana alla HR Immobiliare s.r.l.;
- Con concessione edilizia n° 26 del 05.06.2013 venivano autorizzati i lavori relativi alle opere di Urbanizzazione Primaria;
- con deliberazione della Giunta Comunale n° 125 de 30.07.2013 veniva approvato il certificato di collaudo parziale e presa in consegna delle opere di urbanizzazione Primaria realizzate;
- nel PdL adottato, in seguito alla C.E. n.20 del 02/04/2008 e alla variante in corso d'opera n.33 del 27.10.2010, sono stati ultimati i lavori di costruzione degli edifici residenziali, ubicati sul fronte est del comparto, con relativa agibilità del 30.01.2012.
- la superficie del lotto residenziale è di 5.250.00 mq, il volume edificato è di 13.937,70 mc a fronte di 13.975 mc realizzabili, la superficie coperta è pari al 32% della complessiva, l'altezza massima è di 8,70 m;

Considerato

- che a seguito dell'adozione definitiva del Piano Stralcio per le Fasce Fluviali (PSFF), che ha compromesso il completamento della lottizzazione regolarmente approvata ancorché corredata dello studio di compatibilità idraulica ai sensi del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) vigente all'epoca di approvazione del PdL;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 23/11/2020 è stata adottata apposita variante con la quale si è ridefinita la perimetrazione a seguito di studi di maggior dettaglio delle aree di pericolosità idraulica previste dal PAI;
- che per quanto espresso ai precedenti punti si è resa necessaria la variante al piano di lottizzazione in oggetto;
- che non è ancora stata approvata definitivamente la variante di cui al punto precedente da parte della Direzione generale del ADIS (Agenzia del Distretto Idrografico) Servizio difesa del suolo, assetto idrogeologico e gestione del rischio alluvioni;

- che l'approvazione definitiva del PdL potrà avvenire a seguito dell'approvazione definitiva della variante al PAI;

Vista:

- la richiesta di variante al PdL presentata dalla ditta HR Immobiliare s.r.l. in data 22/10/2021 prot. n. 15477;
- la Legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1 che all'art 27. Disciplina gli interventi ammissibili nella fase di adeguamento degli strumenti urbanistici al Piano paesaggistico regionale:
  1. *Negli ambiti di paesaggio costiero di cui all'articolo 14, comma 1, delle NTA del PPR, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici alle previsioni del PPR, è consentita, in aggiunta ai casi di cui all'articolo 15, comma 1, delle NTA, l'adozione e l'approvazione dei piani attuativi previsti nello strumento urbanistico vigente, che ricadono nelle zone territoriali omogenee C, D e G, contigue o interne al tessuto urbano.*

Rilevato che la proposta di variante prevede:

- Conversione delle volumetrie destinate a residenza e servizi connessi in volumetrie a destinazione commerciale;
- Riduzione della volumetria complessiva abbassando l'indice territoriale da 1,25 mc/mq a 1,00 mc/mq in adeguamento a quanto previsto dal D.A.EE.LL.F.U. N. 2266/U del 22/12/1983 per le zone di espansione dei Comuni con popolazione compresa tra 2.000 e 10.000 abitanti;
- Aumento delle superfici relative alle aree di cessione;
- Spostamento delle aree edificabili a monte dell'originaria ubicazione;
- Realizzazione di una vasta area per parcheggi pubblici in grado di attutire la pressione del traffico veicolare nel centro abitato;
- Creazione di un'area per servizi pubblici in cui, oltre ai volumi prescritti dagli standard urbanistici, possano trovare spazio strutture ludiche e punti di ristoro;
- Mantenimento di un'ampia fascia di verde pubblico lungo tutto il confine con la strada statale 129 bis;
- Realizzazione di un nuovo accesso alla lottizzazione dalla Via Amsicora;
- Previsione della superficie destinata ai servizi connessi con la residenza, di superficie 645 mq, ubicata in prossimità del complesso residenziale esistente all'estremità sud-est del lotto destinato ai servizi pubblici. Il relativo volume, pari a 1.875 mc.

Vista

- la relazione istruttoria redatta dal Responsabile del Procedimento e verificati i seguenti parametri urbanistici:

Superficie territoriale	**mq**	**32.850**
Indice territoriale	**mc/mq**	**1,00**
Volume complessivo	**mc**	**32.850**
Volume residenziale	**mc**	**13.975**
Volume per servizi connessi	**mc**	**1.875**
Volume commerciale	**mc**	**12.500**
Volume per servizi pubblici	**mc**	**4.500**

Superficie in cessione per servizi pubblici	mq	2.045
Superficie in cessione per verde pubblico	mq	7.205
Superficie in cessione per parcheggi pubblici	mq	2.735
Superficie complessiva in cessione	**mq**	**11.985**
Superficie per servizi connessi	**mq**	**645**
Superficie per viabilità	**mq**	**5.485**
Superficie fondiaria	**mq**	**14.735**

Dato atto:

che la proposta in oggetto comporta un cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale e modifica gli standard di lottizzazione, per cui dovrà seguire l'iter ordinario di cui all'articolo 21 con procedure di cui all'articolo 20 della legge regionale n. 45 del 1989, applicabili agli strumenti attuativi per quanto con essi compatibile, non rientrando nella fattispecie di variante non sostanziale di cui al comma 2-bis, dell'articolo 21, L.R. 45/89:

"Le varianti urbanistiche che non incidono sul dimensionamento volumetrico del piano attuativo e non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o ad uso pubblico, o costituiscano adeguamento alle previsioni di cui all'articolo 41-quinquies della legge n. 1150 del 1942, introdotto dall'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, sono approvate con un'unica deliberazione, salva ogni altra autorizzazione necessaria, inderogabilmente entro sessanta giorni dal loro deposito, dai rispettivi consigli comunali."

Ritenuto di dover provvedere nel merito;

Sentita l'esposizione del Sindaco e uditi gli interventi del Responsabile dell'Area Urbanistica Arch. Diligu, dell'Assessore Cadoni e del Sindaco;

Udite le dichiarazioni di voto, di astensione, del Consigliere Putzulu, e favorevole, del Consigliere Vadilonga;

Acquisito sulla proposta della presente deliberazione il parere di regolarità tecnica del Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Pubblica reso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii. e dato atto che non necessita del parere di regolarità contabile da parte del Responsabile del Settore Finanziario in quanto non comporta oneri per l'Amministrazione Comunale;

con n. 11 voti favorevoli e n. 1 astenuto (Putzulu) espressi in forma palese mediante alzata di mano

DELIBERA

1.**Di richiamare** la narrativa che precede che costituisce parte sostanziale e integrante del presente dispositivo;

2. DI DARE ATTO Che la variante in oggetto consiste:
   - Conversione delle volumetrie destinate a residenza e servizi connessi in volumetrie a destinazione commerciale;

- Riduzione della volumetria complessiva abbassando l'indice territoriale da 1,25 mc/mq a 1,00 mc/mq in adeguamento a quanto previsto dal D.A.EE.LL.F.U. N. 2266/U del 20/12/1983 per le zone di espansione dei Comuni con popolazione compresa tra 2.000 e 10.000 abitanti;
- Aumento delle superfici relative alle aree di cessione;
- Spostamento delle aree edificabili a monte dell'originaria ubicazione;
- Realizzazione di una vasta area per parcheggi in grado di attutire la pressione del traffico veicolare sul centro abitato;
- Creazione di un'area per servizi pubblici in cui, oltre ai volumi prescritti dagli standard urbanistici, possano trovare spazio strutture ludiche e punti di ristoro;
- Mantenimento di un'ampia fascia di verde pubblico lungo tutto il confine con la strada statale 129 bis;
- Realizzazione di un nuovo accesso alla lottizzazione dalla Via Amsicora;
- Previsione della superficie destinata ai servizi connessi con la residenza, di superficie 645 mq, ubicata in prossimità del complesso residenziale esistente all'estremità sud-est del lotto destinato ai servizi pubblici. Il relativo volume, pari a 1.875 mc.

3. **Di adottare** la variante sostanziale al Piano di lottizzazione "HR Immobiliare srl" richiesta dalla ditta HR Immobiliare srl composta dai seguenti elaborati:

1. Inquadramento territoriale;
2. Stralcio del PUC – Raffronto col PdL vigente;
3. Schema delle opere di urbanizzazione primaria;
4. Tipologie edilizie – Piante, prospetti, vista assonometrica;
5. Simulazioni fotografiche dell'intervento;
6. Viste prospettiche da modello tridimensionale;
7. Relazione generale;
8. Norme tecniche di attuazione;
9. Relazione tecnica rete dei sottoservizi;
10. Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria;
11. Schema di convenzione;

4. **Di stabilire**
- che la presente deliberazione, congiuntamente con il progetto di variante allegato, sia pubblicata entro 15 giorni all'albo pretorio del Comune di Bosa e depositato a disposizione del pubblico presso la segreteria del Comune;
- che entro il termine di 60 giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURAS, chiunque può prendere visione del piano adottato e presentare osservazioni in forma scritta;

5. **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, nelle more dell'approvazione definitiva della variante al PAI di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 23/11/2020;

Si dà atto che tutti gli interventi sono riportati nel verbale di stenotipia, redatto separatamente.

Oggetto proposta di delibera:

Adozione Variante al Piano di Lottizzazione "HR Immobiliare srl" dell'area ubicata in Bosa in località "Santa Caterina" tra l'omonimo quartiere e la strada statale 129 bis, classificata come zona d'espansione C, sottozona C1 espansione interna

UFFICIO ISTRUTTORE

Si esprime ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, del D. lgs. 18.8.2000 n. 267 parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnico amministrativa della proposta di deliberazione in oggetto.

Data 28.10.2021

IL RESPONSABILE DELL'AREA

ARCH. GIAN PIERO DILIGU

FIRMATO	**FIRMATO**
IL SINDACO	**IL SEGRETARIO COMUNALE**
Sig. PIERO FRANCO CASULA	**DOTT.SSA CATERINA PUGGIONI**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e s.m.i. e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa;
L'accesso agli atti viene garantito ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonchè dal regolamento per l'accesso agli atti.