# COMUNE DI BOSA

Provincia di Oristano

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

## N. 50 del 28/10/2022

**ORIGINALE**

| | |
|---|---|
| **Oggetto:** | **Variante al Piano di Lottizzazione convenzionato di iniziativa privata "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. Adozione definitiva.** |

L'anno duemilaventidue questo giorno ventotto del mese di ottobre, alle ore 19:30, 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 | Assente |
| 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. 15e assenti n. 2

# N. 50 del 28/10/2022

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 quarto punto all'Ordine del giorno: "Variante al Piano di Lottizzazione convenzionata di iniziativa prevista "HR Immobiliare Srl" dell'area ubicata in Bosa in loc. Santa Caterina, tra l'omonimo quartiere e la SS 189 bis, classificata come Zona d'espansione C, sottozona C1 espansione interna. Adozione definitiva."

**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 il Segretario Generale dell'Autorità di Bacino ha provveduto ad indire, previa comunicazione (nota prot. n. 5126 del 18.05.2021 pubblicata sul BURAS n. 32 del 27.05.2021) ai soggetti istituzionalmente interessati, la Conferenza Operativa prevista dalle Direttive di cui alla Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino n. 1 del 04 Dicembre 2020;
- che facendo seguito all'iter, consultazioni, osservazioni e integrazioni è stata approvata con determinazione n. 222 Protocollo n.11775 del 11/11/2021, ai sensi degli artt. 8 e 37 delle Norme di Attuazione del PAI ed in attuazione delle Direttive approvate dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino con deliberazione n. 1 del 4 dicembre 2020, la variante al PAI delle aree a pericolosità idraulica del Comune di Bosa in loc. Santa Caterina in sinistra idraulica del fiume Temo, limitatamente all'area di studio, di cui alla Deliberazione del Comune di Bosa n. 45 del 23.11.2020;
- che per quanto espresso ai precedenti punti si è resa necessaria la variante al piano di lottizzazione in oggetto;

**Visti:**

- la richiesta di variante al PdL presentata dalla ditta HR Immobiliare s.r.l. in data 22/10/2021 prot. n. 15477;
- l'art.15 comma 1 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale:

*Negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del P.P.R., è consentita l'attività edilizia e la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione nelle zone omogenee A e B dei centri abitati e delle frazioni individuate dai Comuni ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 dicembre 1954 n. 1228, purché delimitate ed indicate come tali negli strumenti urbanistici comunali. Sono altresì realizzabili in conformità ai vigenti strumenti urbanistici comunali gli interventi edilizi ricadenti nelle zone C immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato ed interclusi da elementi geografici, infrastrutturali ed insediativi che ne delimitino univocamente tutti i confini.*

- la deliberazione del C.C. n.34 del 12.11.2021, con la quale è stato adottato ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. 45/89 il Piano di Lottizzazione "HR Immobiliare", reso disponibile presso la segreteria comunale e pubblicato sul sito istituzionale il 18.12.2021;
- la nota acquisita al prot. n. 17032 del 16.11.2021 con la quale vengono trasmesse delle osservazioni, a cui si è dato riscontro con i chiarimenti di cui alla nota prot.n. 946 del 20.01.2022.
- la nota prot.n. 18486 del 15.11.2021 con la quale veniva trasmesso il PdL in oggetto alla RAS Servizio Tutela del Paesaggio;
- la nota acquisita al prot.n.2379 del 14.02.2022 di questo comune, trasmessa dalla RAS Servizio di Tutela del Paesaggio con la quale vengono trasmesse le indicazioni e osservazioni, da recepire ai fini dell'approvazione ai sensi dell'Art. 9 della L.R. 28/98, che potrà avvenire solo a seguito dell'adozione e approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione.
- In data 16.06.2022 viene resa nota sul BURAS l'adozione preliminare del piano e del deposito presso la segreteria comunale degli atti relativi all'adozione del Piano di Lottizzazione, a disposizione del pubblico. Chiunque avrebbe potuto prendere visione e formulare osservazioni e opposizione nei sessanta giorni a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURAS.
- Nel periodo compreso tra il 16.06.2022 e il 20.08.2022 viene pubblicato sull'albo pretorio del sito istituzionale il Piano di Lottizzazione, comprensivo di tutti gli elaborati relazionali e grafici, unitamente alla relativa deliberazione del C.C. n.34 del 12.11.2021.
- In data 20.06.2022 viene pubblicato sul sito istituzionale nella sezione amministrazione trasparente – pianificazione e governo del territorio – il Piano di Lottizzazione, comprensivo di tutti gli elaborati relazionali e grafici, unitamente alla relativa deliberazione del C.C. n.34 del 12.11.2021.

**Preso atto** che il Piano di Lottizzazione, ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. n.45/89, è stato depositato a disposizione del pubblico per 60 giorni presso la segreteria del Comune e dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante avviso pubblicato sul BURAS il 16.06.2022;

**Considerato**

- Che durante il periodo di pubblicazione al protocollo del Comune di Bosa non è stata registrata nessuna ulteriore osservazione oltre alla nota acquisita al prot. n. 17032 del 16.11.2021 a cui si è dato riscontro con i chiarimenti di cui alla nota prot.n. 946 del 20.01.2022.

**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** | **12.000** |
| 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;
- che è nella facoltà dell'amministrazione procedere con l'adozione alla variante con un nuovo piano di lottizzazione mediante le ordinarie procedure di legge previste dagli articoli 20 e 21 della legge regionale n. 45/1989 (adozione, osservazioni, acquisizioni dei pareri/nulla osta degli enti sovraordinati, approvazione, pubblicazione dell'avviso sul BURAS), e stipula di successiva convenzione che, nel rispetto dell'articolo 28 della legge n. 1150/1942, regolamenti gli obblighi delle parti in causa";

**Ritenuto** opportuno per quanto sopra esposto che il Consiglio Comunale proceda ad adottare in via definitiva ai sensi degli artt.20 e 21 della L.R. 22.12.89 n. 45 il Piano di Lottizzazione dell'area ubicata in Bosa in località "Santa Caterina" presentato dalla ditta lottizzante HR Immobiliare s.r.l.;

**Sentita** l'esposizione del Sindaco e uditi gli interventi del Sindaco e del Consigliere Alessandro Naitana, il quale deposita un documento avente per oggetto "Osservazioni da allegare alla delibera di Consiglio di approvazione definitiva" e anticipa che la Minoranza non parteciperà al voto;

**Acquisito** sulla proposta della presente deliberazione il parere di regolarità tecnica del Responsabile dell'Area Ambiente, Urbanistica, Edilizia Privata e Commercio 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;

**Dato atto** che alle ore 20.40 i Consiglieri Acca, Carlini, Sanna e Alessandro Naitana escono dall'aula;

con n. 11 voti favorevoli, palesemente espressi per alzata di mano

**DELIBERA**

1. **Di rigettare** le osservazioni di cui alla nota prot. n. 17032 del 16.11.2021 e prendere atto dei chiarimenti di cui alla nota prot.n. 946 del 20.01.2022.

2. **Di recepire** le prescrizioni acquisite alla nota prot. n. 2379 del 14.02.2022 da parte della RAS Servizio di Tutela del Paesaggio – Sardegna Centrale.

3. **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.

4. **Di adottare** la variante sostanziale con un nuovo Piano di Lottizzazione convenzionato "HR Immobiliare s.r.l." ai sensi degli artt. 20 e 21, richiesta dalla ditta HR Immobiliare s.r.l. 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;*

5. **Di dare** atto che l'adozione definitiva del Piano di Lottizzazione, ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. n.45/89, sarà esecutiva il giorno della pubblicazione del provvedimento di adozione definitiva nel B.U.R.A.S. e che la pubblicazione di cui trattasi verrà disposta a cura e spese della Ditta proponente.

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

Alle 20.50 i Consiglieri Acca, Carlini, Sanna e Alessandro Naitana rientrano in aula.

Oggetto proposta di delibera:

**Variante al Piano di Lottizzazione convenzionato di iniziativa privata "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. Adozione definitiva.**

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 26.10.2022

**IL RESPONSABILE DELL'AREA**

WILLIAM MEREU

| | |
|---|---|
| **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.