



COMUNE DI CAGLIARI

Proposta di deliberazione del Consiglio

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO DA ATTUARSI IN DUE STRALCI FUNZIONALI EX L.R. N.20/91 - SOCIETA' CAEDDU COSTRUZIONI S.R.L. E PIU' - AREA IN CAGLIARI COMPRESA TRA LA VIA IS CORNALIAS, VIA MARONGIU E VIA MONFERRATO - SOTTOZONA URBANISTICA I.C. COMPRESA NEL QUADRO NORMATIVO N.5 BINGIA MATTA UNITA' CARTOGRAFICA N.4 - APPROVAZIONE DEFINITIVA - ~~PROPOSTA~~

UFFICIO PROPONENTE: PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

PROT. N. 77/IRIDE DEL 12/03/2012

Il Funzionario Estensore

Il Dirigente Responsabile

Il Segretario Generale

Il Assessore

LAURETTA LOI

RICCARDO CASTRIGNANO

per o.d.g.

FRAU PAOLO

ANNOTAZIONI

Il Sindaco
(Massimo Zedda)

Montamento Deliberativo Consiglio	DATA RICEZIONE <u>16/03/2012</u>	PROTOCOLLO <u>39</u>	ANNOTAZIONI UFFICIO
	DATA RESTITUZIONE UFFICIO	DATA RIENTRO UFFICIO	
	DATA INVIO RAGIONERIA	DATA RIENTRO RAGIONERIA	
Ragioneria	PROTOCOLLO	DATA PROTOCOLLO	

DETERMINAZIONI CONSIGLIO

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che il Consiglio Comunale con deliberazione del 30.03.2011, n.23, regolarmente esecutiva, ha adottato il Piano Attuativo, da attuarsi in due stralci funzionali convenzionabili separatamente, presentato della Soc. Cadeddu Costruzioni srl e più, relativo ad un'area sita in Cagliari tra la via Is Cornalias, via Marongiu e via Monferrato, classificata dal Piano Urbanistico Comunale vigente sottozona IC ambito di intervento coordinato, compresa nel Quadro Normativo n: 5 Bingia Matta - Unità Cartografica n. 4,;

ATTESO:

- che si è proceduto a dar corso all'iter di pubblicazione dello stesso a termini di legge. A tal fine ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. 22.12.1989, n. 45, mediante pubblicazione di un avviso sul quotidiano "L'Unione Sarda" in data 24.05.2011, con l'affissione di manifesti in luoghi pubblici della città e della frazione di Pirri e, infine, con il deposito nella Segreteria Generale del Comune, presso l'Ufficio Messi, sono stati invitati gli interessati a presentare eventuali osservazioni entro il termine di 30 giorni successivi alla data del 23.06.2011;
- che, a seguito della suddetta pubblicazione del Piano sono pervenute due osservazioni, entrambe inviate entro il termine del 23.07.2011 ai sensi dell'art.20 della L.R. 45/89, dette osservazioni identiche per contenuto e soggetti proponenti, sono state consegnate in sedi diverse del Comune di Cagliari precisamente la prima consegnata presso il palazzo di via Roma e la seconda presso il palazzo di via Sauro, le stesse osservazioni si allegano in copia alla presente deliberazione della quale costituiscono parte integrante e sostanziale, presentate da:

n.	Nominativo	Data invio	Prot. n.	del
1	Corpino Donatella e più	14/07/2011	162620	15/07/11
2	Corpino Donatella e più	14/07/2011	162648	15/07/11

ATTESO:

- Che in merito alle osservazioni sopra riportate, si sono espressi gli Uffici del Servizio Pianificazione del Territorio con la relazione del 09.11.2011, che si allega alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, nella quale si contro deduce:

OSSERVAZIONE N.1

- L'osservazione, presentata dai signori Corpino Donatella, Porcu Antonio, Porcu Brunella, Porcu Giancarlo, Porcu Gianfranco e Porcu Marilena, proprietari di parte delle aree comprese nel secondo stralcio, viene articolata in quattro punti denominati osservazioni, precisamente:
 1. Osservazioni inerenti eventuali errori presenti negli elaborati allegati;
 2. Osservazioni inerenti eventuali incoerenze presenti negli elaborati allegati;
 3. Osservazioni inerenti l'eventuale non rispetto delle norme di attuazione del PUC del Comune di Cagliari;
 4. Osservazioni inerenti l'eventuale non proporzionalità applicata nella ripartizione delle volumetrie alle diverse ditte coinvolte;

Controdeduzioni

- **punto 1** - relativamente al punto 1 nel quale in sintesi si richiedono chiarimenti in merito ai "... costi delle opere di urbanizzazione da ripartirsi proporzionalmente su entrambi gli stralci funzionali, all'obbligo della realizzazione da parte dei lottizzanti delle opere pubbliche indispensabili alla lottizzazione e alla realizzazione e alla regolamentazione dell'apertura e della gestione del parco privato a cura e spese dei lottizzanti", si ritiene di dover specificare quanto segue:
 - Con la deliberazione del Consiglio Comunale n.16 del 31.03.2009, è stata approvata, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 20/91, la richiesta di autorizzazione per predisporre un piano attuativo da attuarsi in due stralci funzionali convenzionabili separatamente per l'assetto dell'area in oggetto, inoltre, è stato rilasciato il parere preventivo, ai sensi dell'art. 15 del Regolamento Edilizio, relativamente alla proposta per l'assetto dell'area classificata Zona IC, compresa nel Quadro Normativo n. 5 - Bingia Matta - Unità Cartografica n. 4;
 - Lo schema di convenzione afferente lo stralcio n. 1 contiene la definizione degli obblighi che saranno a carico dei privati aderenti alla proposta di partecipare all'attuazione dello stralcio funzionale n.1;
 - Solo nel caso in cui i privati proprietari dei lotti catastali ricadenti nello stralcio funzionale n. 2 intendano procedere all'attuazione delle previsioni del Piano dovranno farsi carico dell'assunzione degli obblighi previsti nello schema di convenzione per lo stralcio funzionale n. 2.
 - La stima del costo medio delle opere di urbanizzazione è determinata considerando le dimensioni e le caratteristiche specifiche delle opere di urbanizzazione previste nel Piano. Il compute metrico con la descrizione tecnica delle opere da realizzare, le quantità e i costi unitari è un documento del progetto esecutivo delle suddette opere che viene sottoposto al parere degli uffici tecnici comunali competenti;
 - La congruità degli oneri di spesa per le opere di urbanizzazione sarà oggetto di verifica soltanto nel caso di decisione di attuare lo stralcio funzionale n.2.
- **punto 2** - relativamente al punto 2 nel quale si richiede "...di indicare in relazione e negli elaborati grafici la quota di distanza pari a 20 metri che i nuovi fabbricati appartenenti al lotto R1 ST1 devono rispettare non tanto verso il fabbricato costruibile nel lotto R1 st2 ma rispetto al fabbricato PREESISTENTE ubicato in aderenza al confine", si ritiene di dover specificare quanto segue:
 - le Norme Tecniche di Attuazione del Piano dovranno essere applicate nelle istanze per il rilascio delle concessioni edilizie e dei permessi per costruire necessari per la realizzazione delle trasformazioni previste nel Piano. Per quanto riguarda il rispetto delle distanze dei fabbricati preesistenti si applicheranno le norme edilizie, urbanistiche e quelle del codice civile;
 - nell'art. 61 "Norme generali" del Regolamento Edilizio è specificato quanto segue: "Compute delle distanze. Le prescrizioni di distanze di cui alle presenti norme si applicano sia per i distacchi fra edifici che fra corpi di uno stesso edificio. Quando il compute delle distanze si riferisce a zone confinanti con diversa destinazione, ciascun fabbricato dovrà arretrarsi dal confine di quanto prescritto per la zona e di conseguenza la distanza fra fabbricati sarà uguale alla somma dei distacchi rispettivamente prescritti per ciascuna zona. Le prescrizioni di cui alle presenti norme non si applicano alle nuove costruzioni nei confronti di fabbricati preesistenti realizzati secondo differente normativa, non più attuale";

- **punto 3** - relativamente al punto 3 nel quale in sintesi si richiede "...di modificare gli elaborati e scrivere in questi le altezze massime indicate nelle Norme di Attuazione del P.U.C. del Comune di Cagliari (Altezza massima 17m) si ritiene di dover specificare quanto segue:
 - le sezioni e le piante tipo dei fabbricati riportate nelle tavole del Piano "...sono indicative delle caratteristiche generali come altezza, destinazione d'uso, presenza di pilotis, di autorimesse, ecc.. Pertanto, l'altezza massima ammissibile dei fabbricati sarà pari a 17 metri. Tale limite dovrà essere rispettato anche nel caso in cui si preveda la realizzazione del piano pilotis;
- **punto 4** - relativamente al punto 3 nel quale in sintesi si richiede di implementare gli elaborati " con opportune tabelle millesimali globali e parziali e collegate tabelle analitiche di ripartizione dei diversi tipi di volumi" si ritiene di dover richiamare la normativa dettata dall'art. 39 Regolamento Edilizio vigente sui Piani di Lottizzazione "Piani di lottizzazione di iniziativa privata Richiesta", specificamente:
 - il primo comma dell'art. 39: *"Si intende per Piano di lottizzazione (Piano Particolareggiato di iniziativa privata), lo strumento attuativo del Piano Urbanistico Comunale, tendente a dotare le zone del territorio comunale destinate ad insediamenti residenziali e produttivi delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria e che, indipendentemente dal frazionamento del suolo e dal numero dei proprietari interessati, preveda l'insediamento (anche in diverse fasi attuative) di qualsiasi manufatto od attività comportanti trasformazioni di carattere edilizio od urbanistico del territorio medesimo....."*
 - in base al dettato del primo comma sopra riportato, si ritiene che la ripartizione dei volumi prevista nei lotti edificabili potrà essere articolata senza fare riferimento alla consistenza e alla forma dei lotti catastali esistenti prima dell'approvazione del Piano;
 - infine, si richiama l'art. 39 che alle lettere A) e B) elenca la "documentazione minima da allegare alla richiesta" per l'approvazione di un piano attuativo, nelle quali non sono previste "le tabelle millesimali globali e parziali e collegate tabelle analitiche di ripartizione dei diversi tipi di volumi".
- Nel richiamare le argomentazioni precedentemente espresse nelle controdeduzioni suddette, l'osservazione del 15.07.2011 prot.-162620, partitamente esaminata ai punti 1, 2, 3 e 4, non si ritiene accoglibile.

OSSERVAZIONE N.2

- L'osservazione, presentata dai signori Corpino Donatella, Porcu Antonio, Porcu Brunella, Porcu Giancarlo, Porcu Gianfranco e Porcu Marilena, del 15.07.2011 prot. n. 162648, identica nel contenuto all'osservazione del 15.07.2011 prot. 162620, non si ritiene accoglibile per le stesse motivazioni.

DATO ATTO

- che, relativamente alle compatibilità con il Piano Paesaggistico Regionale approvato dalla Giunta Regionale in data 08/09/2006, il comparto IC ricade all'interno della classificazione di "Edificato Recente" senza ulteriori vincoli o prescrizioni e che il primo comma dell'art.15 del succitato PPR consente l'attività edilizia e la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione *"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.*

- Solo nel caso in cui i privati proprietari dei lotti catastali ricadenti nello stralcio funzionale n. 2 intendano procedere all'attuazione delle previsioni del Piano dovranno farsi carico dell'assunzione degli obblighi previsti nello schema di convenzione per lo stralcio funzionale n. 2.
 - La stima del costo medio delle opere di urbanizzazione è determinata considerando le dimensioni e le caratteristiche specifiche delle opere di urbanizzazione previste nel Piano. Il computo metrico con la descrizione tecnica delle opere da realizzare, le quantità e i costi unitari è un documento del progetto esecutivo delle suddette opere che viene sottoposto al parere degli uffici tecnici comunali competenti;
 - La congruità degli oneri di spesa per le opere di urbanizzazione sarà oggetto di verifica soltanto nel caso di decisione di attuare lo stralcio funzionale n.2.
- **punto 2** – relativamente al punto 2 nel quale si richiede “....di indicare in relazione e negli elaborati grafici la quota di distanza pari a 20 metri che i nuovi fabbricati appartenenti al lotto R1 ST1 devono rispettare non tanto verso il fabbricato costruibile nel lotto R1 st2 ma rispetto al fabbricato PREESISTENTE ubicato in aderenza al confine”, si ritiene di dover specificare quanto segue:
- le Norme Tecniche di Attuazione del Piano dovranno essere applicate nelle istanze per il rilascio delle concessioni edilizie e dei permessi per costruire necessari per la realizzazione delle trasformazioni previste nel Piano. Per quanto riguarda il rispetto delle distanze dei fabbricati preesistenti si applicheranno le norme edilizie, urbanistiche e quelle del codice civile;
 - nell'art. 61 “Norme generali” del Regolamento Edilizio è specificato quanto segue: “Computo delle distanze. Le prescrizioni di distanze di cui alle presenti norme si applicano sia per i distacchi fra edifici che fra corpi di uno stesso edificio. Quando il computo delle distanze si riferisce a zone confinanti con diversa destinazione, ciascun fabbricato dovrà arretrarsi dal confine di quanto prescritto per la zona e di conseguenza la distanza fra fabbricati sarà uguale alla somma dei distacchi rispettivamente prescritti per ciascuna zona. Le prescrizioni di cui alle presenti norme non si applicano alle nuove costruzioni nei confronti di fabbricati preesistenti realizzati secondo differente normativa, non più attuale”;
- **punto 3** - relativamente al punto 3 nel quale in sintesi si richiede “...di modificare gli elaborati e scrivere in questi le altezze massime indicate nelle Norme di Attuazione del P.U.C. del Comune di Cagliari (Altezza massima 17m) si ritiene di dover specificare quanto segue:
- le sezioni e le piante tipo dei fabbricati riportate nelle tavole del Piano “..sono indicative delle caratteristiche generali come altezza, destinazione d'uso, presenza di pilotis, di autorimesse, ecc.. Pertanto, l'altezza massima ammissibile dei fabbricati sarà pari a 17 metri. Tale limite dovrà essere rispettato anche nel caso in cui si preveda la realizzazione del piano pilotis;
- **punto 4** - relativamente al punto 3 nel quale in sintesi si richiede di implementare gli elaborati “.... con opportune tabelle millesimali globali e parziali e collegate tabelle analitiche di ripartizione dei diversi tipi di volumi” si ritiene di dover richiamare la normativa dettata dall'art. 39 Regolamento Edilizio vigente sui Piani di Lottizzazione “Piani di lottizzazione di iniziativa privata Richiesta”, specificamente:
- il primo comma dell'art. 39: “*Si intende per Piano di lottizzazione (Piano Particolareggiato di iniziativa privata), lo strumento attuativo del Piano Urbanistico Comunale, tendente a dotare le zone del territorio comunale destinate ad insediamenti residenziali e produttivi delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria e che, indipendentemente dal frazionamento del suolo e dal numero dei proprietari interessati, preveda l'insediamento (anche in diverse fasi*

- che la proposta in esame ricade tra i casi previsti dal sopracitato comma 1 dell'art.15 per quanto riguarda le quote di intervento riconducibili alla zona C, che espressamente viene assimilata, come chiarito dalla RAS con la deliberazione G.R. n°4/28 del 22.01.2008 alle zone IC di Cagliari; la stessa deliberazione recita: *"Per le zone C di espansione residenziale si intendono tutte le zone aventi carattere di espansione residenziale e di servizi comunque denominate nel PUC (ad esempio IC-Comune di Cagliari);"*
- che gli interventi edilizi proposti nel Piano attuativo ricadono in aree immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato, adiacenti al cimitero di S. Michele, tali aree sono delimitate dalle infrastrutture viarie esistenti e da quelle previste dal P.U.C..

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Dirigente Tecnico Ing. Riccardo Castrignano ai sensi dell'art. 49, comma 1 del T.U.E.L. (D.lgs 18.08.2000, n° 267)

DELIBERA

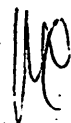
- **di non accogliere** le due osservazioni pervenute sotto elencate, per le seguenti motivazioni:

Osservazione n.1 - consegnata il 14/07/2011 prot. 162620 del 15.07.2011

- L'osservazione, presentata dai signori Corpino Donatella, Porcu Antonio, Porcu Brunella, Porcu Giancarlo, Porcu Gianfranco e Porcu Marilena, proprietari di parte delle aree comprese nel secondo stralcio, viene articolata in quattro punti denominati osservazioni, precisamente:
 1. Osservazioni inerenti eventuali errori presenti negli elaborati allegati;
 2. Osservazioni inerenti eventuali incoerenze presenti negli elaborati allegati;
 3. Osservazioni inerenti l'eventuale non rispetto delle norme di attuazione del PUC del Comune di Cagliari;
 4. Osservazioni inerenti l'eventuale non proporzionalità applicata nella ripartizione delle volumetrie alle diverse ditte coinvolte;

Controdeduzioni

- **punto 1** - relativamente al punto 1 nel quale in sintesi si richiedono chiarimenti in merito ai "... costi delle opere di urbanizzazione da ripartirsi proporzionalmente su entrambi gli stralci funzionali, all'obbligo della realizzazione da parte dei lottizzanti delle opere pubbliche indispensabili alla lottizzazione e alla realizzazione e alla regolamentazione dell'apertura e della gestione del parco privato a cura e spese dei lottizzanti", si ritiene di dover specificare quanto segue:
 - Con la deliberazione del Consiglio Comunale n.16 del 31.03.2009, è stata approvata, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 20/91, la richiesta di autorizzazione per predisporre un piano attuativo da attuarsi in due stralci funzionali convenzionabili separatamente per l'assetto dell'area in oggetto, inoltre, è stato rilasciato il parere preventivo, ai sensi dell'art. 15 del Regolamento Edilizio., relativamente alla proposta per l'assetto dell'area classificata Zona IC, compresa nel Quadro Normativo n. 5 - Bingia Matta - Unità Cartografica n. 4;
 - Lo schema di convenzione afferente lo stralcio n. 1 contiene la definizione degli obblighi che saranno a carico dei privati aderenti alla proposta di partecipare all'attuazione dello stralcio funzionale n.1;



attuative) di qualsiasi manufatto od attività comportanti trasformazioni di carattere edilizio od urbanistico del territorio medesimo.....”

- in base al dettato del primo comma sopra riportato, si ritiene che la ripartizione dei volumi prevista nei lotti edificabili potrà essere articolata senza fare riferimento alla consistenza e alla forma dei lotti catastali esistenti prima dell'approvazione del Piano;
- infine, si richiama l'art. 39 che alle lettere A) e B) elenca la “documentazione minima da allegare alla richiesta” per l'approvazione di un piano attuativo, nelle quali non sono previste “le tabelle millesimali globali e parziali e collegate tabelle analitiche di ripartizione dei diversi tipi di volumi”.

Osservazione n.2 - consegnata il 14/07/2011 del 15.07.202011 prot. n. 162648, identica nel contenuto all'osservazione n.1 del 15.07.2011 prot. 162620, non si ritiene accoglibile per le stesse motivazioni.

- **di approvare in via definitiva** il Piano Attuativo in oggetto da attuarsi in due stralci funzionali convenzionabili separatamente, presentato dalla Soc. Cadeddu Costruzioni srl e più, relativo ad un'area sita in Cagliari tra la via Is Cornalias, via Marongiu e via Monferrato, classificata dal Piano Urbanistico Comunale vigente sottozona IC ambito di intervento coordinato, compresa nel Quadro Normativo n. 5 Bingia Matta - Unità Cartografica n. 4 adottato con la deliberazione del Consiglio Comunale del 30.03.2011, n. 23.
- di dare atto che l'approvazione definitiva e successiva pubblicazione sul BURAS del Piano Attuativo suddetto si intende sottoposta al buon esito del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 9 della L.R. 28/98;
- di dare atto che gli immobili oggetto della presente delibera sono ricompresi nell'ambito di paesaggio n. 1 come individuato nel “Piano Paesaggistico Regionale I° ambito omogeneo (area costiera)”, approvato dalla Giunta Regionale con la deliberazione n° 36/7 del 05.09.2006 ed emanato con Decreto del Presidente della Regione del 07.09.2006, n. 82 pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Sarda (BURAS) del 08.09.2006 secondo le procedure di cui all'art. 2 della Legge Regionale del 25.11.2004, n. 8, così come modificato ed integrato dalla L.R. 04.08.2008, n. 13 e successive modifiche ed integrazioni;
- di dare atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa né diminuzione di entrate

WP

Parere ai sensi dell'art. 49 D.L.vo 267/2000
che fa parte integrante della deliberazione

OGGETTO PROPOSTA DI DELIBERA: PIANO ATTUATIVO DA ATTUARSI IN DUE STRALCI FUNZIONALI EX L.R. N.20/91 - SOCIETA' CADEDDU COSTRUZIONI S.R.L. E PIU' - AREA IN CAGLIARI COMPRESA TRA LA VIA IS CORNALIAS, VIA MARONGIU E VIA MONFERRATO - SOTTOZONA URBANISTICA I.C. COMPRESA NEL QUADRO NORMATIVO N.5 BINGIA MATTA UNITA' CARTOGRAFICA N.4 - APPROVAZIONE DEFINITIVA - PROPOSTA AL C.C.

SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ TECNICA.

Cagliari, 06/03/12

Il Dirigente Responsabile del Servizio
Ing. Riccardo Castrignano