



Comune di Nurachi

Provincia di Oristano

Piazza Chiesa n. 12
09070 Nurachi (OR)

COPIA

VERBALE DI ADUNANZA DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 15 Del 02-05-2013 R.D.	Oggetto: Variante al Piano Urbanistico Comunale inerente le norme tecniche di attuazione relative alla Zona "B1" - Riqualificazione edilizia e completamento residenziale: APPROVAZIONE DEFINITIVA.
--	--

L'anno duemilatredecim il giorno due del mese di maggio, alle ore 19:00 e seguenti, nel Comune di NURACHI e nella sala delle adunanze di Piazza Chiesa n. 12, convocato con appositi avvisi il Consiglio Comunale si è riunito in seduta Straord. urgenza di Prima convocazione nelle persone dei seguenti signori:

SCALAS FILIPPO	P	CHERGIA VALENTINA	P
ZUCCA ANDREA	P	FIORIN LORENZO ERMINIO	P
CANU MARCO	P	CARBONI GIOVANNI	P
PORCU ENRICO	P	VACCA GIOVANNI	P
CONTI ANTONELLA LUISA	P	PINNA ALDO	P
TROGU ANGELO IGNAZIO	P	CARIA ANNA RITA	P
MELI VINICIO	P		

ne risultano presenti n. 13 e assenti n. 0.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Segretario Comunale Dott. Gianni Sandro Masala.

Il SINDACO, Prof. FILIPPO SCALAS, assume la presidenza e, constatato legale il numero degli intervenuti per poter validamente deliberare, dichiara aperta la seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione del C.C. n° 48 in data 13.11.2010 è stato approvato, in via definitiva, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 22.12.1989 n° 45, il Piano Urbanistico Comunale di Nurachi in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, completo di studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica e delle tavole integrative richieste dal Servizio SAVI, oltre agli elaborati relativi alla Valutazione Ambientale Strategica, redatto dallo studio associato "Mura e Tomasello", con studio in Macomer, ed inoltre è stata approvata la Dichiarazione di Sintesi redatta dallo stesso studio associato nel rispetto delle prescrizioni normative, nella quale viene illustrato in che modo le considerazioni ambientali e i contenuti del rapporto ambientale sono stati integrati nel PUC e di come si è tenuto conto dei pareri espressi dai soggetti con competenza ambientale e dei risultati delle consultazioni, nonché del parere motivato;
- con la nota prot. n° 0025147/Det/1988 in data 29.04.2011 l'Assessorato Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica ha trasmesso la determinazione della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia n° 1988/DG in data 29.04.2011 che ha valutato il Piano Urbanistico del Comune di Nurachi in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, approvato con deliberazione del C.C. n° 48 in data 13.11.2010, coerente con il quadro normativo e pianificatorio sovraordinato, con le prescrizioni contenute nella stessa nota, articoli 1 e 2;
- con la deliberazione del C.C. n° 8 in data 29.03.2012 sono state recepite le prescrizioni dettate in sede di verifica di coerenza dall'Assessorato Regionale Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, riportate nella Determinazione della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia n° 1988/DG del 29.04.2011, articoli 1 e 2 modificando e/o integrando, come dettagliatamente riportato nella stessa deliberazione, gli elaborati del Piano Urbanistico Comunale;
- con nota prot. n° 45592/DG in data 01.08.2012 l'Assessorato Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica ha richiesto ulteriori chiarimenti che, a parere dell'Assessorato, devono essere ulteriormente definiti;
- con la deliberazione del C.C. n° 34 in data 31.10.2012 sono state recepite le ulteriori prescrizioni dettate in sede di verifica di coerenza dall'Assessorato Regionale Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, riportate nella nota prot. n° 45592/DG in data 01.08.2012 modificando e/o integrando gli elaborati del Piano Urbanistico Comunale;
- con la nota prot. n° 0069228Det/5498 in data 06.12.2012 l'Assessorato Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica ha trasmesso la determinazione della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia n° 5498/69928/DG in data 06.12.2012 che ha valutato il Piano Urbanistico del Comune di Nurachi in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, approvato con deliberazione del C.C. n° 48 in data 13.11.2010, integrato dalle deliberazioni n° 8 in data 29.03.2012 e n° 34 in data 31.10.2012 emanate in recepimento alle prescrizioni impartite, risulta coerente con il quadro normativo e pianificatorio sovraordinato ed ha autorizzato la pubblicazione sul BURAS ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 20, comma 8, della L.R. n° 45/1989;
- l'estratto della deliberazione di approvazione del Piano Urbanistico Comunale è stato pubblicato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 20, comma 8, della L.R. n° 45/1989, sul BURAS n° 55 parte III in data 20.12.2012;

Richiamata la deliberazione della G.M. n° 105 in data 13.12.2012, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale sono stati forniti al responsabile del Servizio tecnico apposite direttive per il conferimento dell'incarico professionale per l'attuazione di una variante al Piano Urbanistico Comunale finalizzata a risolvere le problematiche relative alla zona B1 di riqualificazione edilizia e completamento residenziale regolamentando l'edificazione di più unità abitative all'interno di ogni singola unità edilizia individuata dal Piano Particolareggiato di zona B1;

Dato atto che con determinazione del responsabile del Servizio tecnico n° 6 in data 21.01.2013 è stato affidato allo Studio Associato Mura & Tomasello, con studio in Macomer – via Cesare Battisti 1/b, l'incarico per la redazione della variante al Piano Urbanistico Comunale inerente le norme tecniche di attuazione relative alla Zona "B1" – Riqualificazione edilizia e completamento residenziale per l'importo di € 500,00 oltre contributo integrativo (4%) ed I.V.A. (21%), per complessivi € 629,20;

Vista la nota prot. n° 0000482 in data 22.01.2013 con la quale lo Studio Mura & Tomasello, con sede in Macomer, ha trasmesso la proposta di variante al Piano Urbanistico Comunale inerente;

Vista la variante al Piano Urbanistico Comunale di Nurachi, redatta dello Studio Mura & Tomasello, con sede in Macomer, che introduce nelle norme tecniche di attuazione generali, all'articolo 17 "Zona B1 – Zona di riqualificazione edilizia e completamento residenziale", al paragrafo "Prescrizioni operative generali per le zone B1", dopo "suddivisione delle unità edilizie" (pag. 40) il seguente periodo:

ACCORPAMENTI PER UNITÀ EDILIZIA

Esclusivamente nei casi di accorpamento di lotti di Zona B1, ciascuno dei quali autonomo rispetto alla capacità edificatoria prevista dalla normativa di isolato, privi di edifici o porzioni di essi di particolare pregio storico, che non siano già dotati complessivamente di più di un edificio ad uso abitativo contenute al più una sola unità abitativa e che esprimono capacità edificatoria secondo i limiti, gli indici ed i rapporti di isolato, per il quali il Piano Particolareggiato della Zona B1 preveda l'edificazione secondo il tipo edilizio riconducibile allo schema aggregativo della pseudo schiera a filo strada, in alternativa alle disposizioni specifiche di isolato e per l'unità edilizia è consentito realizzare un solo fabbricato ad uso abitativo, eventualmente aggiuntivo rispetto a quello esistente, anche a centro lotto a condizione che siano assicurati i seguenti elementi:

- **complessivamente l'accorpamento non preveda più di una unità abitativa aggiuntiva a quella eventualmente esistente;**
- **sia prevista l'edificazione a filo strada e per tutta la larghezza del fronte del lotto, secondo la pseudo schiera in aderenza su uno o due lati, di un fabbricato ad uso servizio per una profondità non minore di m 4,50 misurata dal filo strada, anche aperto sul lato interno del lotto, realizzato su un solo livello d'uso, con copertura a falde inclinate;**
- **l'edificio ad uso abitativo non risulti in alcun modo visibile dalla pubblica via;**
- **l'indice fondiario complessivo per il lotto accorpato sia ridotto del 15% rispetto a quelli previsti dal Piano di Zona B1;**
- **sia comunque rispettata la normativa per isolato con riferimento alla dimensione fondiaria minima ed alla volumetria minima per unità abitativa;**

- **l'intervento non preveda in alcun modo la demolizione di edifici ad uso abitativo o porzione di essi già presenti a filo strada, anche nel caso di edifici o porzioni di essi in forma di rudere.**

Dato atto che l'amministrazione comunale intende risolvere le problematiche relative alla zona B1 di riqualificazione edilizia e completamento residenziale regolamentando l'edificazione di più unità abitative all'interno di ogni singola unità edilizia individuata dal Piano Particolareggiato di zona B e consentendo l'edificazione dell'ulteriore unità abitativa anche in posizione diversa dal corpo domestico esistente;

Considerato che è interesse dell'Amministrazione e di tutta la comunità nurachese avere uno strumento urbanistico in grado di rilanciare il mercato immobiliare locale senza stravolgere il tessuto urbanistico consolidato proprio della zona di completamento;

Vista la deliberazione del C.C. n° 2 in data 25.01.2013 con la quale è stata adottata la variante al Piano Urbanistico Comunale che introduce nelle norme tecniche di attuazione generali, all'articolo 17 "Zona B1 – Zona di riqualificazione edilizia e completamento residenziale", al paragrafo "Prescrizioni operative generali per le zone B1", dopo "suddivisione delle unità edilizie" (pag. 40) il periodo avente ad oggetto "Accorpamenti per unità edilizia";

Considerato che:

- in ossequio a quanto disposto dall'art. 20 della L.R. n° 45/1989, la variante al Piano Urbanistico comunale adottata è stata pubblicata a disposizione per il pubblico per almeno trenta giorni per consentire di formulare e presentare osservazioni in merito alla variante stessa;
- dell'avvenuta adozione, del deposito e del periodo nel quale è possibile presentare osservazioni alla variante al Piano Urbanistico Comunale è stata data idonea pubblicità mediante pubblicazione di apposito avviso nell'Albo Pretorio on line dal 01.02.2013 al 02.04.2013, in manifesti affissi nei locali pubblici e nei luoghi di maggior affluenza di Nurachi e, in data 17.02.2013 attraverso pubblicazione sul quotidiano l'Unione Sarda – avvisi & comunicazioni legali;

Dato atto che nei termini stabiliti dal suddetto avviso, in ottemperanza al disposto dell'art. 20 della L.R. n° 45/89, è pervenuta una sola osservazione in merito alla variante al Piano Urbanistico Comunale di Nurachi indicata in oggetto, presentata dal sig. Sechi Pinuccio, che interessa l'unità edilizia n° 5, dell'isolato B-25, compreso nel Piano Particolareggiato della Zona B1, con la quale si chiede:

- 1) l'edificazione di una seconda unità edilizia nella parte retrostante del proprio cortile, con accesso all'abitazione garantito da un passaggio pedonale;
- 2) in particolare la modifica della "dimensione fondiaria minima" delle schede tecniche per unità edilizia di zona B, passando dagli attuali 400 mq a 200 mq;

Considerato che dell'osservazione presentata è stata data ufficialmente comunicazione allo Studio "Mura & Tomasello", con sede in Macomer, incaricato della redazione della variante al Piano per la verifica della fattibilità della stessa;

Vista la nota prot. n° 0002278 in data 17.04.2013 con la quale lo studio "Mura & Tomasello" ha trasmesso la controdeduzione all'osservazione presentata dal sig. Sechi Pinuccio, che si allega alla

presente, nella quale sono riportate le motivazioni che hanno determinato l'inammissibilità della stessa;

Vista la legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modifiche e integrazioni;

Vista la L.R. 22.12.1989 n° 45 e successive modifiche e integrazioni ed in particolare gli articoli 20 e 21 della stessa;

Visto il Piano Paesaggistico Regionale – Primo ambito omogeneo approvato definitivamente con deliberazione della Giunta Regionale n° 36/7 del 05.09.2006;

Visto il vigente Piano Urbanistico Comunale, approvato definitivamente con deliberazione del C.C. n° 48 in data 13.11.2010, integrato dalla deliberazioni n° 8 del 29.03.2012 e n° 34 del 31.10.2012, emanate in recepimento delle prescrizioni impartite dall'Assessorato Regionale Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, valutato coerente con il quadro normativo e pianificatorio sovraordinato, come stabilito dalle determinazioni del Direttore Generale dello stesso Assessorato n° 1988/DG del 29.04.2011 e n° 5498/69928/DG del 06.12.2012, pubblicato sul BURAS n° 55 parte III in data 20.12.2012;

Vista la Legge 3 novembre 1952 n° 1902 “Misure di salvaguardia in pendenza all’approvazione dei Piani Regolatori;

Vista ed esaminata l’integrazione all’articolo 17 delle norme tecniche di attuazione generali riguardante la Zona B1 di riqualificazione edilizia e completamento residenziale redatta dallo Studio Mura & Tomasello, con sede in Macomer, e ritenuta conforme alle norme e prescrizioni delle leggi e decreti sopra citati;

Ritenuto, pertanto, necessario approvare definitivamente, ai sensi del citato art. 20 della L.R. n° 45/89, la variante al Piano Urbanistico Comunale inerente le norme tecniche di attuazione relative alla Zona “B1” – Riqualificazione edilizia e completamento residenziale;

Acquisito sul presente atto, ai sensi dell’art. 49 del Testo Unico EE.LL. n° 267/2000, il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal responsabile del Servizio Tecnico Comunale;

Il Sindaco, dopo l’illustrazione dell’osservazione pervenuta, afferma che la maggioranza è concorde con il parere tecnico e quindi è favorevole a non accogliere l’osservazione presentata dal sig. Secchi Pinuccio, mentre è favorevole all’approvazione definitiva della variante al piano,

Con voti favorevoli 9 e astenuti 4 (Carboni, Caria, Pinna, Vacca)

DELIBERA

1. di non accogliere l'osservazione presentata dal sig. Sechi Pinuccio, richiamata in premessa, per le motivazioni riportate nella controdeduzione allegata al presente atto, redatta dallo studio associato “Mura e Tomasello”, con sede in Macomer, incaricato della redazione della variante

al Piano Urbanistico Comunale di Nurachi sulla quale il responsabile del Servizio Tecnico ha espresso il proprio parere favorevole di regolarità tecnica;

con successiva votazione con il seguente esito: voti favorevoli 9 e astenuti 4 (Carboni, Caria, Pinna, Vacca)

DELIBERA

di approvare definitivamente, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 22.12.1989 n° 45, la variante al Piano Urbanistico Comunale redatta dello Studio Mura & Tomasello, con sede in Macomer, che introduce nelle norme tecniche di attuazione generali, all'articolo 17 "Zona B1 – Zona di riqualificazione edilizia e completamento residenziale", al paragrafo "Prescrizioni operative generali per le zone B1", dopo "suddivisione delle unità edilizie" (pag. 40) il seguente periodo:

ACCORPAMENTI PER UNITÀ EDILIZIA

Esclusivamente nei casi di accorpamento di lotti di Zona B1, ciascuno dei quali autonomo rispetto alla capacità edificatoria prevista dalla normativa di isolato, privi di edifici o porzioni di essi di particolare pregio storico, che non siano già dotati complessivamente di più di un edificio ad uso abitativo contenete al più una sola unità abitativa e che esprimono capacità edificatoria secondo i limiti, gli indici ed i rapporti di isolato, per il quali il Piano Particolareggiato della Zona B1 preveda l'edificazione secondo il tipo edilizio riconducibile allo schema aggregativo della pseudo schiera a filo strada, in alternativa alle disposizioni specifiche di isolato e per l'unità edilizia è consentito realizzare un solo fabbricato ad uso abitativo, eventualmente aggiuntivo rispetto a quello esistente, anche a centro lotto a condizione che siano assicurati i seguenti elementi:

- **complessivamente l'accorpamento non preveda più di una unità abitativa aggiuntiva a quella eventualmente esistente;**
- **sia prevista l'edificazione a filo strada e per tutta la larghezza del fronte del lotto, secondo la pseudo schiera in aderenza su uno o due lati, di un fabbricato ad uso servizio per una profondità non minore di m. 4,50 misurata dal filo strada, anche aperto sul lato interno del lotto, realizzato su un solo livello d'uso, con copertura a falde inclinate;**
- **l'edificio ad uso abitativo non risulti in alcun modo visibile dalla pubblica via;**
- **l'indice fondiario complessivo per il lotto accorpato sia ridotto del 15% rispetto a quelli previsti dal Piano di Zona B1;**
- **sia comunque rispettata la normativa per isolato con riferimento alla dimensione fondiaria minima ed alla volumetria minima per unità abitativa;**
- **l'intervento non preveda in alcun modo la demolizione di edifici ad uso abitativo o porzione di essi già presenti a filo strada, anche nel caso di edifici o porzioni di essi in forma di rudere.**

2. di trasmettere all'Assessorato Regionale EE.LL. FF.UU. - Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica e Territoriale per la verifica di coerenza, ai sensi dell'art. 2 dell'allegato "A" alla deliberazione della Giunta Regionale n° 15/14 del 14.05.2002, copia della presente deliberazione, unitamente agli elaborati costituenti la variante al Piano Urbanistico Comunale e alla documentazione amministrativa necessaria;

3. di dare atto che il presente provvedimento diventerà efficace solamente a seguito di esito positivo di detta verifica il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna, secondo quanto disposto dell'art. 20, comma 8, della L.R. n° 45/89;
4. di dare, altresì, atto che fino alla pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna trova applicazione l'articolo unico della Legge n° 1902/1952 e succ. mod. e integr., in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni contenute nella variante al Piano Urbanistico Comunale;

inoltre, con successiva votazione palese ed il seguente esito: voti favorevoli 9 e astenuti 4 (Carboni, Caria, Pinna, Vacca) delibera di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai fini dell'avvio delle procedure previste dalla normativa in materia.

Firme all'originale dei soli sottoscritti :

Il Presidente
F.to Prof. FILIPPO SCALAS

Il Segretario Comunale
F.to Dott. Gianni Sandro Masala



ESTREMI DELLA PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che la presente deliberazione :

è stata pubblicata all'albo pretorio in data..... **08-05-2013**

è stata trasmessa ai capi gruppo consiliari in data.....

è divenuta esecutiva in data..... **02-05-2013**

Nurachi, 08-05-2013



Il Segretario Comunale
F.to Dott. Gianni Sandro
Masala

PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Nurachi, li 08-05-2013



Il Segretario Comunale
Dott. Gianni Sandro Masala