



**Comune di Nurachi**

Provincia di Oristano

Piazza Chiesa n. 12  
09070 Nurachi (OR)

COPIA

## **VERBALE DI ADUNANZA DEL CONSIGLIO COMUNALE**

<b>N. 2 Del 25-01-2013 R.D.</b>	<b>Oggetto: Variante al Piano Urbanistico Comunale inerente le norme tecniche di attuazione relative alla Zona "B1" - Riqualificazione edilizia e completamento residenziale: ADOZIONE.</b>
---	---

L'anno duemilatredici il giorno venticinque del mese di gennaio, alle ore 19:15 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:

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

ne risultano presenti n. 11 e assenti n. 2.

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" – Riqualficazione 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 riqualficazione 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 riqualficazione 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 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;

**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 adottare, 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;

Il sindaco introduce l’argomento, dicendo che l’idea alla base del P.U.C. è quella della flessibilità e della possibilità di apportare modifiche, senza però stravolgerne la filosofia, così come fatto per il piano particolareggiato del centro storico è stata prevista – nel medesimo piano – la possibilità di presentare, decorsi 30 mesi dall’entrata in vigore, osservazioni: si è andati un po’ in là con i tempi ma l’impegno è stato mantenuto – come dimostra il successivo punto all’o.d.g. ; dà quindi la parola al responsabile del servizio tecnico per illustrare la proposta; dopo l’illustrazione tecnica della proposta il Sindaco invita i consiglieri ad intervenire;

Vacca rimarca – come fatto in occasione delle precedenti varianti al P.U.C. – che si sta tornando per l’ennesima volta a modificare un piano che, come detto dal Sindaco, era il migliore che si potesse avere: anche oggi si modifica questo piano ma non per colpa dei tecnici che lo hanno redatto ma di chi diede indicazioni su come fare il piano; chiede in merito alla proposta di variante quanti lotti siano interessati, quanto costi la variante e chi pagherà le spese tecniche; rileva come per il P.U.C. siano stati spesi tanti soldi e si interroga come mai, in tale sede, non si sia tenuto conto di quest’esigenza,

Il responsabile tecnico risponde che i casi sono pochi ma che, nel corso delle tante riunioni e assemblee sul P.U.C. e in occasione delle osservazioni nessuno fece presente tale esigenza; in merito alla spesa afferma – come già detto nelle premesse della proposta – che l’onere è di soli € 500,00 oltre contributo integrativo (4%) ed I.V.A. (21%),, in pratica il solo rimborso delle spese di stampa degli elaborati che il Comune non può fare non avendo le stampanti apposite,

L’ing. Barracu, uno dei tecnici che ha redatto il piano, afferma come la prima richiesta di variante nel senso della proposta sia stata fatta circa un anno e mezzo fa nel corso del processo di approvazione del piano: lo studio tecnico chiese al Comune di non interrompere il processo di approvazione del piano, perché altrimenti si sarebbero creati ulteriori ritardi e lungaggini nell’approvazione,

Il Sindaco ricorda come l’Amministrazione non abbia voluto fare un P.U.C. imposto dall’alto ma partecipato, con numerosi incontri pubblici, le tavole del piano appese per due mesi in sala consiliare, il personale dell’ufficio tecnico e dello studio che ha redatto il piano che si resero disponibili non solo a fornire tutti i chiarimenti possibili ma anche a stendere il testo delle osservazioni che vennero poi discusse in

DELIBERA DI CONSIGLIO n.2 del 25-01-2013 COMUNE DI NURACHI Pag. 4

Consiglio, per chi avesse avuto difficoltà a farlo; conferma quanto detto dall'ing. Barracu circa la volontà di far andare avanti l'iter di approvazione e, pur rimarcando il fatto che le osservazioni dovevano esser fatte nei tempi giusti, ci si è resi disponibili a prenderle in esame, a patto non stravolgersero la filosofia del piano,

Vacca si dice né convinto né contento delle parole del Sindaco, perché non è stato detto quanti lotti siano interessati dalla variante,

Il Sindaco risponde che consta nella modifica di norme generali che si applicano a tutti coloro che si trovino in tale situazione e che non gli interessa neppure chi siano gli interessati,

Il responsabile del servizio tecnico ribadisce che gli interessati sono pochi e che hanno manifestato l'esigenza di modifica 4-5 persone,

Il Sindaco prosegue dicendo che il numero esatto non si può sapere anche perché una persona potrebbe comprare il terreno a fianco della propria abitazione e chiedere la possibilità offerta dalla variante,

Vacca afferma che, quando c'erano le tavole del P.U.C. appese in sala consiliare, c'era qualche cittadino di Nurachi – che niente aveva a che fare con il Comune, quindi non i tecnici – che faceva da Cicerone ad altri cittadini per illustrargli il piano, chiede se tali persone fossero incaricate dal Comune,

Il Sindaco risponde chiedendo a Vacca cosa intenda per Cicerone; puntualizza come nessuno fosse incaricato dal Comune di illustrare se non l'ufficio tecnico ed i tecnici dello studio Mura Tommasello, ricorda come le porte dell'aula consiliare dove erano appese le tavole erano aperte a tutti e chiunque poteva entrare e fare commenti: tutto ciò è stato fatto per dare la massima trasparenza al piano, dando una possibilità in più rispetto al mero accesso formale agli atti,

Vacca dichiara che, come già fatto in occasione delle altre varianti al P.U.C., il gruppo di minoranza voterà contro,

Il Sindaco chiede al Consiglio il voto a favore della proposta perché questa è un'ulteriore dimostrazione della vicinanza dell'Amministrazione alle problematiche dei cittadini e alla volontà di confrontarsi nell'ottica di una politica partecipata e trasparente,

**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;

Con voti favorevoli 9 contrari 2 (Vacca, Pinna)

## **DELIBERA**

1. di adottare, 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**

DELIBERA DI CONSIGLIO n.2 del 25-01-2013 COMUNE DI NURACHI Pag. 5

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 stabilire, secondo il disposto dell'art. 20 della sopra richiamata Legge Regionale n° 45/1989, i seguenti termini:
  - il termine per il deposito presso la Segreteria del Comune degli atti relativi alla adozione della variante al Piano Urbanistico Comunale in oggetto, per l'affissione degli avvisi che informino dell'avvenuto deposito, per la pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune e per la pubblicazione dell'avviso in almeno uno dei quotidiani dell'isola, viene fissato **in quindici giorni** dalla data di pubblicazione della deliberazione del Consiglio Comunale di adozione della variante al Piano Urbanistico Comunale;
  - il termine di pubblicazione della variante al Piano in oggetto presso la segreteria del Comune, durante la quale la stessa è a disposizione del pubblico, è fissato **in trenta giorni** dall'espletamento di tutte le forme pubblicitarie riportate al punto precedente;
  - il termine per formulare e presentare osservazioni in merito alla variante al Piano adottata, è fissato **in trenta giorni** a decorrere dall'ultimo giorno di pubblicazione.
3. di dare atto che dal momento dell'adozione della variante al Piano Urbanistico Comunale inerente le norme tecniche di attuazione relative alla Zona "B1" – Riqualificazione edilizia e completamento residenziale e fino alla sua definitiva approvazione si applica 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 nuovo strumento urbanistico;
4. inoltre, con successiva votazione palese con il seguente esito: favorevoli 9 contrari 2 (Vacca, Pinna), 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..... **31-01-2013**

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

è divenuta esecutiva in data..... **25-01-2013**

**Nurachi, 31-01-2013**



**Il Segretario Comunale**  
**F.to Dott. Gianni Sandro**  
**Masala**

**PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE**

**Nurachi, li 31-01-2013**



**Il Segretario Comunale**  
**Dott. Gianni Sandro Masala**