



Comune di Assemini

Città Metropolitana di Cagliari

Via Monti - 09032 - ASSEMINI

Tel. 070/949.1- Telefax 070/940.977

Sito Internet: www.comune.assemini.ca.it

**Servizio Pianificazione Territoriale,
Edilizia Privata e Pubblica, Vigilanza Edilizia, Condono, Patrimonio,
D.U.A.A.P. Pubblico Spettacolo**

Prot. N° _____

14.03.2018

Al Signor Sindaco

Al Sig. Assessore per le
Politiche Territoriali e
Sostenibilità Ambientale

Al Sig. Presidente del
Consiglio Comunale

SEDE

**OGGETTO: Variante n. 4 al Piano Urbanistico Comunale
finalizzata alla Riclassificazione di Zone B
nella via F.lli Rosselli".
Adozione.**

La presente Relazione - Istruttoria della Variante al P.U.C. in oggetto riguarda l'Istanza prot. n° 8386 del 09/03/2018 presentata dai Sigg. Lecca Salvatore, Tani Valerio, Rogala Edyta, Porceddu Paola e Porceddu Patrizia per la riclassificazione di porzioni di aree in Zona "B di Completamento Residenziale - sottozona B2" nella via Fratelli Rosselli.

All'istanza sono stati allegati gli elaborati della proposta di Variante n° 4 al Piano Urbanistico Comunale redatta dall'Ing. Murenu Francesco in collaborazione con il Geom. Usai Roberto, tendente a rettificare la perimetrazione dei terreni distinti in catasto al F° 25 mappali 617, 3659 e 618 poiché ricadenti in parte nella Zona "B" sottozona "B2" di Completamento Residenziale e nella restante parte in Zona "C" sottozona C3 di Espansione Residenziale, con fabbricato costruito con regolari Titoli Edilizi (proprietà Tani/Rogala) e con lotti residui inutilizzabili ai fini edificatori.

Nel merito si rende necessario dover illustrare la richiesta dei cittadini, ripercorrendo una breve cronistoria dei fatti e degli Atti Amministrativi rilasciati.

1) PREMESSA:

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 19/12/2014 era stato adottato definitivamente il Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I., divenuto vigente con il recepimento delle prescrizioni di cui alla Determinazione R.A.S. n. 994/D.G. del 13/04/2015 (C.T.R.U), formalizzate nella Deliberazione Consiliare n. 22 del 06/08/2015 e risultato coerente con il quadro normativo e pianificatorio sovraordinato con la Determinazione n. 2079/D.G. del 12/08/2015 che ne stabiliva la pubblicazione sul B.U.R.A.S. ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 20, 8° comma, della L.R. n. 45/1989 e s.m.i., quest'ultima formalizzata in data 27/08/2015.

Con la suddetta Deliberazione Consiliare n° 64 del 19/12/2014, il Consiglio esamiva ai sensi della L.R. n° 45/1989 le osservazioni pervenute, tra le quali la n°1 presentata dal Signor Lecca Salvatore in data 09/10/2014 prot. n° 22572 appresso indicata:

**Omissis.....<<"proprietario del terreno sito in via Fratelli Rosselli distinto in Catasto al F° 25 mappale 617 della superficie complessiva di mq.390 ricadente nel P.U.C. in argomento parte in "Zona Omogenea B Completamento residenziale, sottozona B2 Aree da completare e/o riqualificare" e parte in "Zona Omogenea C Espansione residenziale, sottozona C3 Espansioni in programma", chiede che venga introdotta una norma che consenta l'edificazione sull'intero lotto in quanto attualmente inedificabile di fatto".
.....Omissis>>.**

Sempre nella medesima Deliberazione n° 64/2014 il Consiglio Comunale, in sede di controdeduzioni, non accoglieva l'Osservazione per le seguenti ragioni:

Omissis<<"non pertinente alle parti modificate dalla D.C.C. n° 51 del 12.08.2014 rispetto alla D.C.S. n° 35 del 13.12.2012 così come statuito dal penultimo capoverso della stessa D.C.C. n° 51/2014. Nel caso specifico, quanto citato dal Sig. Lecca in ordine all'art. 54 del R.E. allegato alla D.C.C. n° 28/2011 di adozione del P.U.C era già stato abrogato con la successiva D.C.C. n° 1/2012 di esame delle osservazioni al P.U.C.".Omissis>>.

Tale decisione non afferiva il merito dell'Osservazione, ma esclusivamente la non possibilità di poter modificare l'allora adottato Piano Urbanistico Comunale poiché l'aggiornamento e la revisione del Piano era consentito esclusivamente in conseguenza delle richieste da parte della R.A.S. Assessorato all'Urbanistica in sede di C.T.R.U.

Infatti la precedente Deliberazione del Consiglio Comunale n°51 del 12/08/2014 di Riadozione del P.U.C., al penultimo capoverso del dispositivo statuiva testualmente: **"Di dare atto ancora che per effetto dell'aggiornamento e della revisione del Piano in ottemperanza a quanto richiesto dalla R.A.S. è necessario provvedere agli adempimenti prescritti dall'articolo 20 della L.R. n. 45/89 e s.m.i. limitatamente alle parti modificate rispetto alla D.C.S. n. 35 del 13/12/2012."**

Pertanto l'Osservazione del Sig. Lecca non poteva essere esaminata poiché preliminarmente non pertinente le modifiche richieste dalla R.A.S. in quanto la stessa modifica era stata operata dall'Amministrazione Comunale precedente che con la D.C.C. n°1/2012 abrogava l'art. 54 del R.E. allegato alla D.C.C. n° 28/2011, che consentiva la definizione/risoluzione dei lotti

edificabili divisi in due diverse zone urbanistiche (nel caso di specie in esame "B" e "C").

Tutto ciò premesso è d'obbligo dover riportare all'attenzione Consiliare l'istanza in argomento, al fine di dare risposta ai casi evidenziati nella proposta di Variante al P.U.C. in argomento, esplicitando in dettaglio le relative motivazioni nei punti successivi.

2) DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE:

La proposta di variante cartografica al P.U.C. vigente è finalizzata alla rettifica della perimetrazione di Zona B di un'area ubicata in via Rosselli.

Tale area, identificata negli elaborati Pianificatori presentati è situata nella parte finale della via Rosselli ed è costituita da due lotti prospicienti tale viabilità. Il primo lotto risulta essere già interessato da un edificio per civile abitazione mentre il secondo risulta, allo stato attuale, ineditato.

In dettaglio si precisa che:

A) il primo lotto (a destra guardando la Via Rosselli spalle al Corso America):

attualmente di proprietà dei Sigg. Tani Valerio e Rogala Edyta è interessato da un edificio esistente e risulta classificato in parte in zona B (Sottozona B2) e in parte in zona C (Sottozona C3). Tale duplice classificazione genera un'evidente indeterminazione della disciplina urbanistica da applicare nel lotto in questione, soprattutto con riferimento alle differenti modalità di attuazione da applicarsi attraverso interventi diretti nelle zone B o attraverso Piani Attuativi nelle zone C. Si fa osservare che il fabbricato è stato regolarmente edificato con i seguenti Titoli Abilitativi Edilizi diretti:

- a) Concessione Edilizia del 28/03/1978 - Pratica Edilizia n. 68/1978, rilasciata al Sig. Eriu Mario (precedente Proprietario);
- b) Concessione Edilizia n.5 del 14/01/2008 - Pratica Edilizia n. 263/2008, rilasciata sempre al Sig. Eriu Mario;
- c) Permesso di Costruire n. 14 del 14/04/2017 - Pratica DUE rilasciata al Sig. Eriu Mario e volturata ai Sigg Tani Valerio e Rogala Edyta (nuovi proprietari).

Pertanto la disciplina ivi applicata è evidentemente quella di Zona "B", con Titoli Abilitativi rilasciati in forma diretta, senza necessitare di alcuna pianificazione attuativa.

Inoltre la strada Via Rosselli è stata realizzata ed urbanizzata dal Comune fino alla fine del lotto che è in parte in Zona "C", anche qui a dimostrazione del fatto che sia sempre considerata Zona "B".

B) il secondo lotto (a sinistra guardando la Via Rosselli spalle al Corso America):

attualmente di proprietà del Sig. Lecca Salvatore, e delle Signore Porceddu Paola e Porceddu Patrizia è ineditato, ma dall'analisi

della zona considerata, si rileva che una gran porzione del terreno, risulterebbe anch'essa riconducibile alla Zona "B", in quanto adiacente e ricompresa in un contesto edificato e urbanizzato, nonché con la viabilità di piano già realizzata (via Rosselli), indica una regolare funzione di asservimento per l'accesso al lotto e come detto al precedente punto 1 anche a quello frontista come si rileva dall'ortofoto allegata negli elaborati pianificatori della proposta di Variante.

Appare evidente che tale secondo lotto, attualmente classificato in zona C3, risulterebbe un tassello avulso e scollegato dalla geometria dello stesso comparto C3, compromettendo, in definitiva, l'equilibrata espansione da programmare con Piano attuativo, dello stesso comparto di zona C.

Per il lotto n. 2 la proposta di riclassificazione in Zona "B" parte dalla verifica prevista dall'art. 3 del D.A. n° 2266/U del 20/12/1983.

3) VERIFICA DELL'ART.3 D.A. N°2266/U/1983 (ZONE B) :

La proposta di riclassificazione per il lotto n° 1 è applicabile direttamente posto che i Titoli Abilitativi rilasciati dimostrano la classificazione di fatto in Zona "B" di Completamento Residenziale.

Come detto in precedenza al punto 2 lett. B per il lotto n. 2 si deve procedere alla verifica di cui all'art. 3 dello stesso D.A. n°2266/U/1983 per il quale si deve calcolare, su una superficie non superiore a 10.000 mq, la parziale edificazione dell'area non inferiore al 20% della volumetria realizzabile nei Comuni di II o I classe.

Nello specifico, si è individuata una superficie pari a 1330 mq, evidenziata negli elaborati pianificatori con riquadro azzurro nella Fig. 6 "Verifica parametri per le zone B", comprendente il 2° lotto oggetto di variante e altri lotti, adiacenti alla stessa area e già classificati in zona B, dove si rileva la seguente edificazione:

- Licenza di costruzione prot. 7244/1976, pratica n. 352 Commissione Edilizia del 09.11.1976, a nome di Sannino Ciro e Palmas Palmira con i seguenti parametri:

-Sup. catastale	405 mq
-Sup. reale	300 mq
-Sup. coperta	178 mq
-Volume concesso	1.050 mc

- Licenza di costruzione n. 120 del 26.05.1977 prot. 2378 del 06.04.1977, Commissione Edilizia del 05.05.1977 a nome di Pani Giovanni con i seguenti parametri:

-Sup. catastale	452 mq
-Sup. reale	340 mq
-Sup. coperta	120 mq
-Volume concesso	1.350 mc

Il volume totale concesso è pari a 2.400 mc, di cui realizzati effettivamente, circa 2.000 mc.

In definitiva si ottiene:

-	Superficie comparto di verifica:	1.330 mq
-	Volume edificato	2.000 mc
-	Volume max edificabile (1.330 mq x7 mc/mq)	9.310 mc
-	20% del Volume max edificabile	1.862 mc
-	<u>Verifica art. 3 DA 2266/U/83</u>	<u>2.000 mq > 1.862 mc</u>

Tale verifica è stata effettuata nella condizione di maggior rigore, ovvero considerando una superficie di soli 1.330 mq in luogo dei 10.000 mq consentiti dal citato DA 2266/U/1983.

4) CONCLUSIONI E PARERE AI SENSI DELL'ART. 49 COMMA 1 DEL D.LGS. N°267/2000 E S.M.I.:

In conclusione dal punto di vista Urbanistico la proposta di variante rientra pertanto tra i casi ammissibili ai sensi dell'art. 20 comma 9 bis della L.R. n°45/1989 e s.m.i.

La Proposta di Variante al P.U.C. vigente:

1) non incide direttamente sul dimensionamento complessivo delle Zone "B" risultante ininfluente come dimostrato al precedente punto 3, e qualora si rendesse necessario si tenga conto che con la Deliberazione Consiliare n° 11 del 09.02.2018 è stata adottata la Variante n° 3 al P.U.C. riguardante l'eliminazione del P.P. della Via Cagliari nella Zona "B" che riduceva l'indice edificatorio dal 6 mc/mq. a 3 mc/mq. e quindi gli abitanti insediabili nella Zona "B" nuova sottozona "B4".

2) non incide sull'impianto normativo (N.T.A. e Regolamento Edilizio) del medesimo P.U.C., poiché le aree oggetto di riclassificazione saranno sottoposte alla disciplina della Zona "B- sottozona B2".

3) non comporta modifiche allo Studio di Compatibilità Idraulica allegato al P.U.C. approvati dall'Autorità con Deliberazioni del Comitato Istituzionale n. 3 del 01/08/2012 e n. 4 del 07/07/2015 in quanto ne riconferma le pericolosità idrauliche vigenti (vedasi le relative Tavole di Pianificazione ante e post), pertanto non è soggetta a verifica A.D.I.S. ai sensi dell'art. 8 delle N.T.A. del Piano di Assetto Idrogeologico).

4) non è soggetta alle procedure della V.A.S. poiché non modifica i contenuti della Valutazione Ambientale Strategica del Piano Urbanistico Comunale vigente, approvato dalla Provincia di Cagliari in data 07/07/2015.

Pertanto si esprime il **Parere Tecnico FAVOREVOLE** alla **riclassificazione delle due aree da Zona "C" - sottozona "C3" a Zona "B - sottozona B2" di completamento residenziale**, il tutto come meglio evidenziato negli elaborati pianificatori redatti dall'Ing. Murenu "Zonizzazione vigente" e "Zonizzazione in variante", in considerazione che si possa configurare, da una parte come la risoluzione di precedenti errori di classificazione, come espressamente previsto dalla circolare dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica n. 1/1984 (esplicativa del D.A.

2266/U/1983) e dall'altra, come il riconoscimento di un disegno che chiude organicamente il tessuto insediativo dell'edificato esistente di una zona di completamento residenziale completamente urbanizzata.

Si precisa infine che l'iter procedurale post adozione della Variante rispetterà l'art. 20 della L.R. n. 45/89 e s.m.i., pertanto nelle more dell'adozione definitiva si applicheranno le misure di salvaguardia.

Tutto ciò premesso si conclude la presente Relazione-Istruttoria verificando il rispetto degli standard edilizi ed urbanistici, delle normative sovraordinate vigenti e pertanto ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 COMMA 1 DEL D.LGS. N°267/2000 e s.m.i. si esprime il PARERE FAVOREVOLE all'adozione della Variante n° 4 al P.U.C. finalizzata alla riclassificazione di Zone B Sottozona B2 di alcune aree ubicate nella via F.lli Rosselli" come da elaborati Pianificatori redatti dall'Ing. Murenu Francesco in collaborazione con il Geom. Usai Roberto.

Si trasmette pertanto alle SS.LL. per l'adozione della Deliberazione Consiliare di competenza.

Cordiali saluti

Assemini 14.03.2018

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Geom. Carlo Barletta)**