



COMUNE DI SESTU

Città Metropolitana di Cagliari

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 18 del 09.05.2017

COPIA

Oggetto: Variante Piano di lottizzazione "Bifulco e più" in zona D2 località Pintoreddu stralcio attuativo n. 2. con proposta di permuta di superficie. Proponente Centoterre srl. Adozione ai sensi dell'articolo 20 della L.R. n. 45/89.

L'anno duemiladiciassette il giorno nove del mese di maggio, nella sede comunale, alle ore 19:00, in seduta Straordinaria, Pubblica, in Prima Convocazione, previa l'osservanza delle formalità prescritte, si è riunito il Consiglio Comunale composto dai sotto elencati consiglieri:

TACCORI MATTEO	P	MURA IGINO	A
SECCI MARIA PAOLA	P	MURA MICHELA	A
ARGIOLAS ANTONIO	P	USAI GIANLUCA	A
CINELLI MARCO	P	SERRA FRANCESCO	P
DEMEGLIO PAOLA	P	CARDIA MARIA FABIOLA	P
LEDDA IGNAZIA	P	PILI VANINA	A
MUSCAS LUCIANO	P	MEREU MARTINA	A
SCHIRRU GIAN FRANCO	P	PUTZU LUCIA	A
SERRAU MARIO ALBERTO	A	SPIGA MARIO	P
SORO MONICA	P	PIERETTI RICCARDO	P
CRISPONI ANNETTA	P		

Totale Presenti: 14

Totali Assenti: 7

Il Presidente TACCORI MATTEO, assume la presidenza.

Partecipa la Segretaria Generale GALASSO MARGHERITA.

Risultano presenti gli assessori: RUGGIU NICOLA - PETRONIO LAURA - BULLITA MASSIMILIANO - SECHI ROSALIA - ZANDA ELISEO - PISU ANDREA -.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che in data 31/01/2017 prot. 2625 la società Centoterre srl, ha presentato la proposta di variante al piano di lottizzazione stralcio n. 1 del comparto ricadente in zona D2, in località Pintoreddu, precedentemente approvato dal Consiglio Comunale con delibera 35/2011 e n. 9/2012, con richiesta di permuta di superficie;

Dato atto che la lottizzazione iniziale relativa allo studio complessivo del comparto e la previsione di due distinti stralci attuativi è stata conclusa nella procedura di approvazione e per lo stralcio n.2 è stata attuata anche l'edificazione per due MSV commerciali;

Rilevato dalla relazione istruttoria del Responsabile del Settore Urbanistica, finalizzata al conseguimento del parere della Commissione Edilizia, che la variante riguarda essenzialmente:

- a) modifica del perimetro della superficie territoriale per la rettifica del medesimo con una permuta di superficie ceduta al Comune di Sestu;
- b) variazione della proprietà catastale dei terreni, in capo ad una sola ditta lottizzante;
- c) assestamento delle opere di urbanizzazione primarie in funzione di quelle già eseguite e collaudate per lo stralcio n. 2;
- d) variazione della posizione dei lotti fondiari in funzione della permuta di superficie mantenendo inalterata la consistenza e il numero di lotti pari a tre;

Dato atto che la permuta, di pari superficie riguarda un'area ceduta al comune di Sestu, mediante atto unilaterale d'obbligo per standard a seguito di un intervento edilizio nel lotto confinante, ricadente in zona D1;

Considerato che pur trattandosi di dislocazione di superficie, fermo restando la destinazione d'uso, il perfezionamento della permuta dovrà essere preceduto dalla stipula dell'atto bilaterale di cessione al comune da parte della proprietà che ha sottoscritto l'atto unilaterale di cessione;

Considerato che la permuta di superficie alla pari, si riflette principalmente nell'interesse del lottizzante e, pertanto quest'ultimo al fine di compensare i propri vantaggi assume nei confronti del comune, l'obbligo della sistemazione, a verde e parcheggi pubblici, in continuità del verde e parcheggi privati ad uso pubblico, previsti dalla proposta di variante alla lottizzazione;

Ritenuto di recepire il suggerimento espresso dalla Commissione Edilizia Comunale, nel parere espresso in data 18/04/2017, ovvero di porre a carico del lottizzante per la superficie in permuta la sistemazione a verde e parcheggi in continuità di quelli previsti dalla lottizzazione, anche l'onere di manutenzione;

Ritenuto di prescrivere che tutti gli adempimenti catastali e di stipula del rogito di permuta devono essere integralmente assolti dal lottizzante;

Dato atto che vengono riproposti i parametri urbanistici e quelli di utilizzo dei lotti in conformità a quanto già approvata dal Consiglio Comunale e nel rispetto del quadro normativo previsto per la sottozona D2;

Dato atto che la dotazione dei parcheggi privati interni al lotto fondiario deve soddisfare secondo i parametri normativi tutte le potenziali destinazioni d'uso ammissibili;

Accertato che lo schema di convenzione dovrà essere adeguato nei contenuti e nei dati del funzionario del comune che partecipa alla stipula, oltre all'integrazione di tutti gli estremi autorizzativi e dai dati catastali risultanti dal tipo di frazionamento catastale ed in ultimo nel termine per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie che non potrà

essere superiore a tre anni, e che la garanzia fidejussoria relativa alle stesse opere deve essere rilasciata da società di primaria compagnia o da istituto bancario;

Dato atto che in relazione alla volumetria proposta si determina l'incidenza degli oneri d'urbanizzazione in via preliminare, in attesa di conoscere la destinazione d'uso specifica, secondo l'aliquota di € 0,95/mq per le attività artigianali-industriali categ. A previsto dalle vigenti tabelle parametriche, ottenendo l'importo di $(12.306 * 0,95) = 11.690,70$ €, che dovranno essere corrisposti in unica soluzione al momento della stipula della convenzione, con riserva di conguaglio in ragione dell'effettiva destinazione d'uso da attribuire ai capannoni in fase di progettazione esecutiva;

Considerato che in ottemperanza alle disposizioni sulla mobilità sostenibile, si rende necessario che nelle nuove aree di lottizzazione, in particolare in quelle destinate a parcheggi pubblici o riservati nell'uso pubblico, siano previste le predisposizioni per l'installazione delle infrastrutture di erogazione del servizio di ricarica dei veicoli elettrici;

Dato atto che l'istanza risulta aver il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale in data 18/04/2017;

Preso atto che la pratica è stata esaminata dalla Commissione Tutela Ambiente e Territorio, nella seduta del 20/04/2017, conseguendo il parere favorevole come risultante dal verbale di seduta;

Ritenuta l'istanza meritevole di approvazione;

Vista la legge regionale 22.12.1989, n. 45 e segnatamente l'articolo 20 commi 2 e 3 come sostituiti dall'articolo 18 della Legge regionale 23 aprile 2015, n.8;

Acquisito, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, che si riporta in calce;

Sentita l'esposizione dell'argomento fatta dall'assessore Bullita Massimiliano, come riportata nel verbale integrale della seduta;

Sentita la richiesta di chiarimenti dei Consiglieri: Crisponi Annetta e Cardia Maria Fabiola, come riportati nel verbale integrale della seduta:

Sentite le risposte fornite dall'assessore Bullita.

Con n.10 voti favorevoli, e n. 4 astenuti: Consiglieri: Crisponi Annetta, Serra Francesco, Spiga Mario, Cardia Maria Fabiola;

DELIBERA

1) Di adottare, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.20 della L.R. n°45/89, la variante al Piano di lottizzazione in zona D2 località Pintoreddu inerente lo stralcio funzionale n.1, Proponente società Centoterre srl, con le prescrizioni richiamate in narrativa, composto dalle seguenti tavole grafiche e dattiloscritte.

All. A Relazione Tecnica

All. B Estratto delle NTA del PUC

All. C Stima di massima delle O.U.

All. D Relazione geologica, idrogeologica e geotecnica

All. E Schema di Convenzione

Tavola 00 Planivolumetrico pdl approvato con CC n. 9/2012

Tavola 01 planimetria catastale dei terreni oggetto di permuta con il comune di Sestu

Tavola 02 Estratti : aerofotogrammetrico-planimetria catastale PUC

Tavola 03 piano quotato situazione esistente

Tavola 04 Zonizzazione

Tavola 05 Planimetria
Tavola 06 Planivolumetrico
Tavola 07 Tracciato smaltimento acque meteoriche
Tavola 08 Planimetria schematica Reti di Urbanizzazione primaria
Tavola 09 Sezione viabilità parcheggi tipo e particolare recinzione
Tavola 10 Tipologie edilizie: piante- Sezioni-Prospetti;

2) di prescrivere che la convenzione da stipulare per l'attuazione del piano di lottizzazione, contenga nella descrizione delle opere di urbanizzazione primarie in esecuzione diretta, anche le opere necessarie per l'installazione delle infrastrutture di erogazione del servizio di ricarica dei veicoli elettrici da localizzare nei parcheggi pubblici o riservati nell'uso pubblico;

3) di accogliere la richiesta di permuta di superficie alla pari, prescrivendo che il lottizzante debba:

- a) assumere tutti gli oneri diretti e indiretti per il perfezionamento della permuta;
- b) assumere in convenzione l'obbligo alla sistemazione della superficie in permuta a verde e parcheggi pubblici in continuità di quelli previsti dalla lottizzazione;
- c) assumere in convenzione l'obbligo alla manutenzione delle suddetta sistemazione della superficie in permuta.

Successivamente, su proposta del Presidente

Con n.10 voti favorevoli, e n. 4 astenuti: Consiglieri: Crisponi Annetta, Serra Francesco, Spiga Mario, Cardia Maria Fabiola;

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del citato D.Lgs. 267/2000.

PARERE ex art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n.267, in ordine alla

Regolarità tecnica: FAVOREVOLE

Data 28/04/2017

IL RESPONSABILE

F.TO GIOVANNI ANTONIO MAMELI

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

F.TO MATTEO TACCORI

LA SEGRETARIA GENERALE

F.TO MARGHERITA GALASSO

ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 09/05/2017 per:

a seguito di pubblicazione all'albo pretorio di questo Comune dal **19/05/2017** al **03/06/2017** (ai sensi dell'art. 134, comma 3, D. Lgs.vo n° 267/2000);

a seguito di dichiarazione di immediata eseguibilità (ai sensi dell'art. 134, comma 4, D. Lgs.vo n° 267/2000);

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata messa in pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune il giorno 19/05/2017, dove resterà per 15 giorni consecutivi e cioè sino al 03/06/2017

La SEGRETARIO GENERALE

F.TO MARGHERITA GALASSO

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Sestu, 19.05.2017



AI SINDACO
del Comune di Sestu

Oggetto: Domanda di approvazione della Variante allo Stralcio 1 del Piano di Lottizzazione Generale "Bifulco e più" nella sottozona "D2", in località "Pintoreddu".

Il sottoscritto Luciano Masala, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 2000 e con studio in Sestu, Ex S.S. 131 Km 10+450, codice fiscale MSL LCN 54L10 B354K, in qualità di progettista

CHIEDE

l'Autorizzazione Edilizia per la Variante allo Stralcio 1 del Piano di Lottizzazione Generale di cui in oggetto. Allega alla presente, in quadruplica copia i seguenti elaborati per gli adempimenti di Vs competenza:

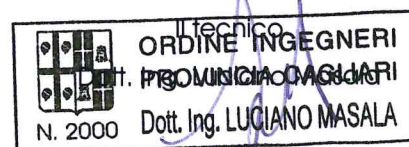
Variante allo Stralcio 1 del Piano di Lottizzazione Generale "Bifulco e più"

Allegato A	Relazione tecnica	
Allegato B	Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. vigente	
Allegato C	Stima di massima delle opere di urbanizzazione	
Allegato D	Relazione geologica, idrogeologica e geotecnica	
Allegato E	Schema di Convenzione	
Tavola 00	Planivolumetrico P.d.L. approvato con D.C. n.9 del 23.02.2012	Scala 1:500
Tavola 01	Planimetria catastale dei terreni oggetto di permuta con il Comune di Sestu	Scala 1:1.000
Tavola 02	Estratti: Aerofotogrammetrico – Planimetria Catastale – P.U.C.	Scale 1:10.000/1:2.000
Tavola 03	Piano quotato situazione esistente	Scala 1:500
Tavola 04	Zonizzazione	Scala 1:500
Tavola 05	Planimetria	Scala 1:500
Tavola 06	Planivolumetrico	Scala 1:500
Tavola 07	Tracciato smaltimento acque meteoriche	Scala 1:5.000
Tavola 08	Planimetria schematica Reti di Urbanizzazione Primaria	Scala 1:500
Tavola 09	Sezione viabilità parcheggi tipo e particolare recinzione	Scala 1:50
Tavola 10	Tipologie edilizie: Piante – Sezioni – Prospetti	Scala 1:200


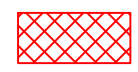
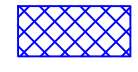


Sestu lì 31.01.2017

UFFICIO PROTOCOLLO
COMUNE DI SESTU

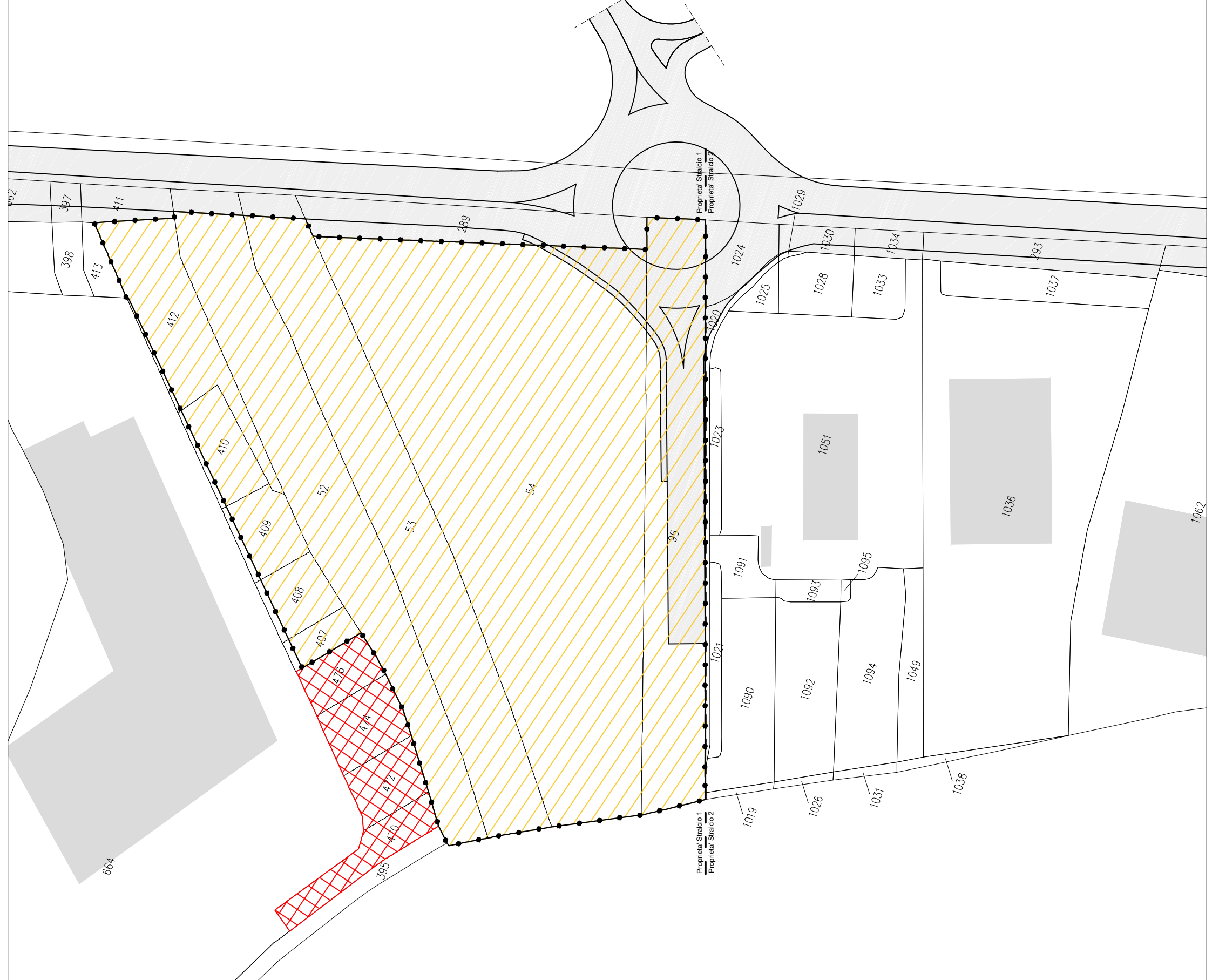
Numero _____
Ricevuto il 31 GEN 2017
alle ore 1235
L'addetto al protocollo



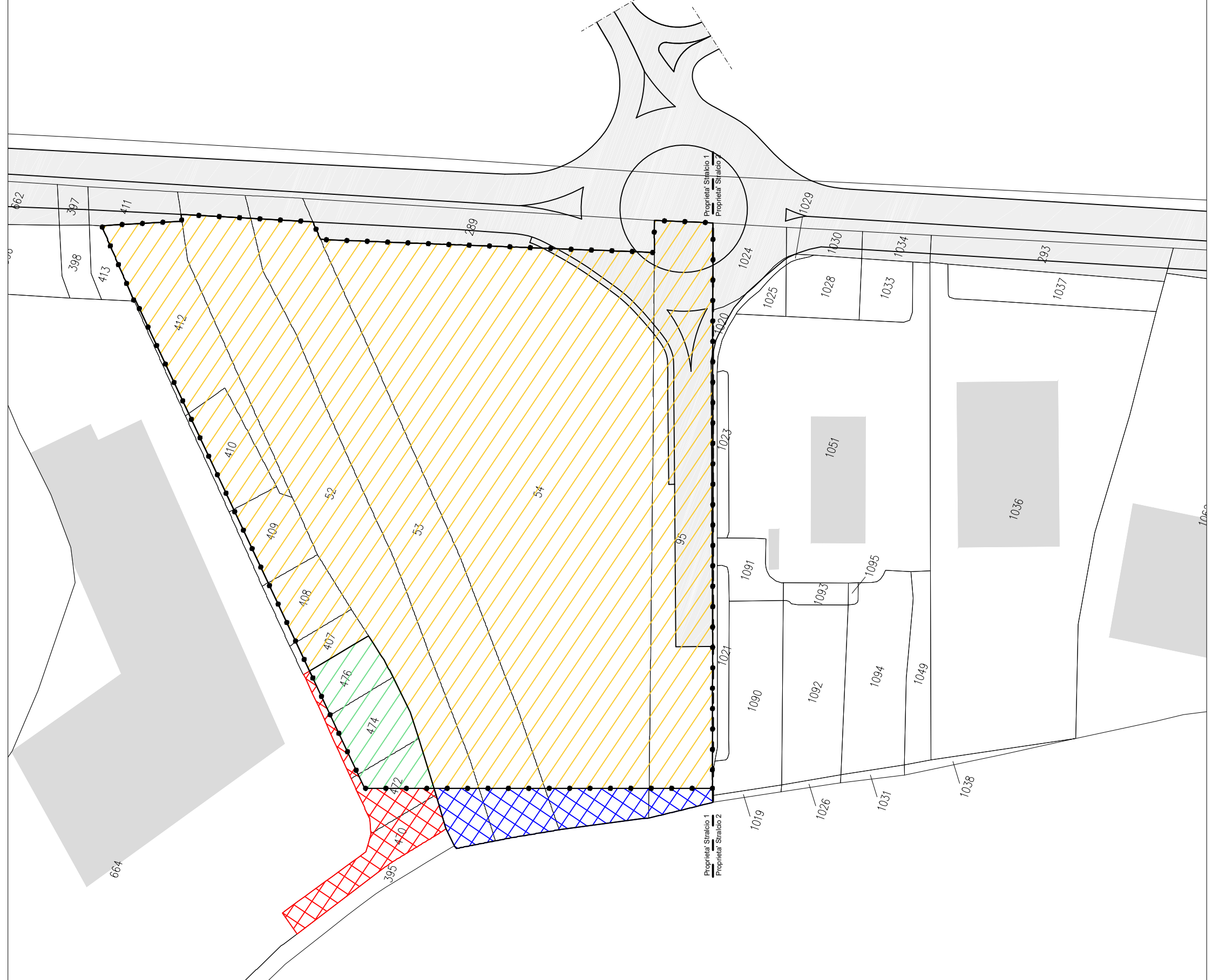
LEGENDA

-  Superficie territoriale P.d.L adottato con Delibera Comunale n.9/2012
-  Superficie di proprietà del Comune
-  Superficie da cedere al Comune = 632 mq
-  Superficie da ricevere dal Comune = 632 mq
-  Nuova Superficie territoriale

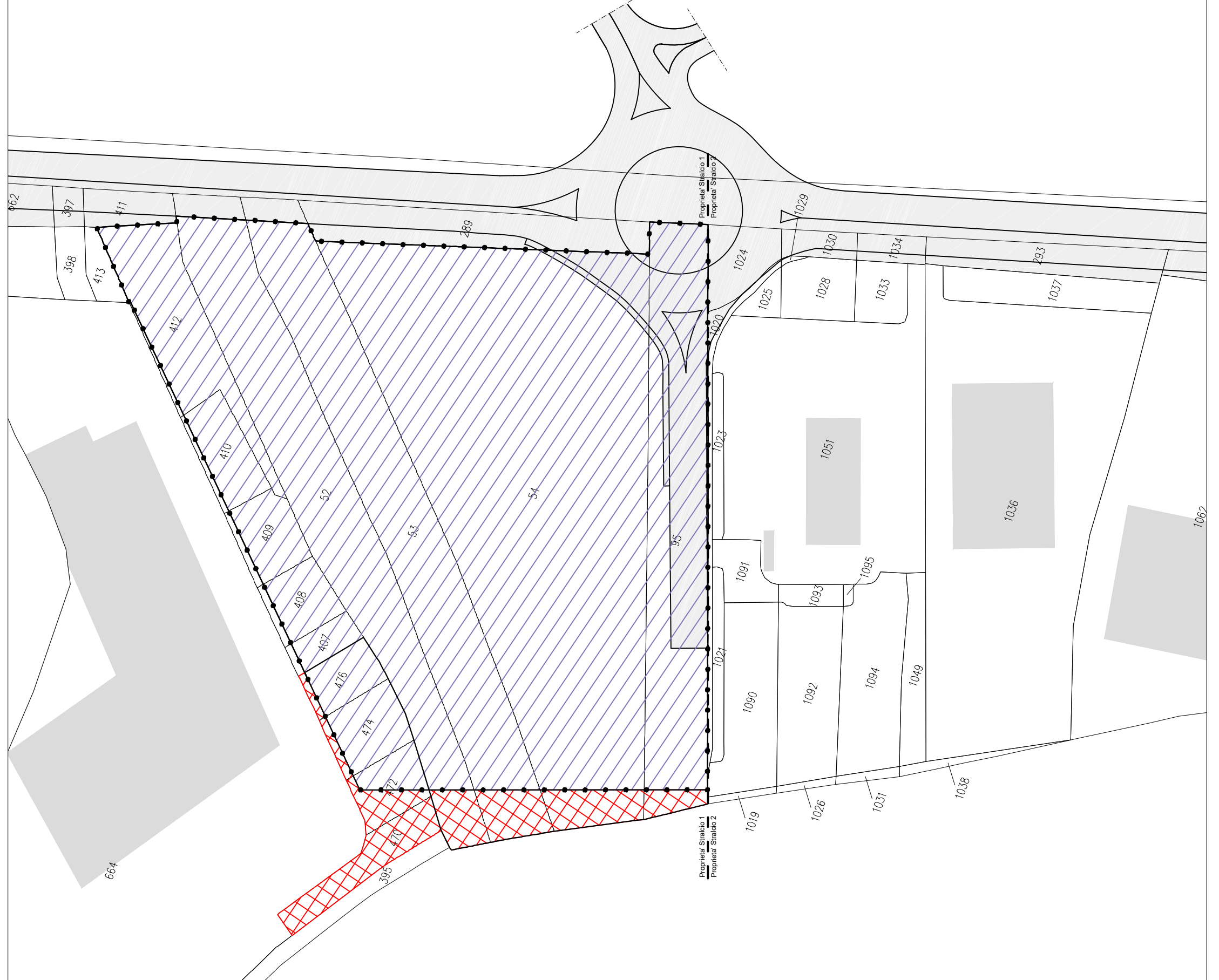
P.d.L. adottato con Delibera Comunale n.9 del 23.02.2012



Proposta di permuta



Nuovo P.d.L.



COMUNE DI SESTU
PROVINCIA DI CAGLIARI
 Località "Pintoreddu"

VARIANTE
 PIANO DI LOTTIZZAZIONE "BIFULCO E PIU' "
 STRALCIO 1

ELABORATO:
 Planimetria catastale dei terreni oggetto di permuta con il Comune di Sestu

IL PROGETTISTA:
 Ing. Luciano Masala

I COLLABORATORI:
 Dott.ssa Elisabetta Erika Zucca

STUDIO MASALA
 Dott. Ing. Luciano Masala

Via S. R. 131 Km 10,450
 09028 Sestu (CA)
 Tel./Fax: 079 30 39 67
 Cell.: 347 72 40 118

Email personale: ing.lucianomasala@gmail.com
 Email studio: studio@lucianomasala.com
 C.F. 03612650941 - I.S. 0311590029
 Sito Web: www.studiomasala.it

tavola: **01** scala: 1:1000
 cod. archivio: data: **Gennaio 2017**

IN RIFERIMENTO ALLA LEGGE n. 633 DEL 22 APRILE 1941 E SEVERAMENTE VIETATA OGNI RIPRODUZIONE O MODIFICA A FINE DI UCCISO DEL PRESENTE EMBLEMATO. SENZA L'ESPLICITA' AUTORIZZAZIONE DELL'AUTORE

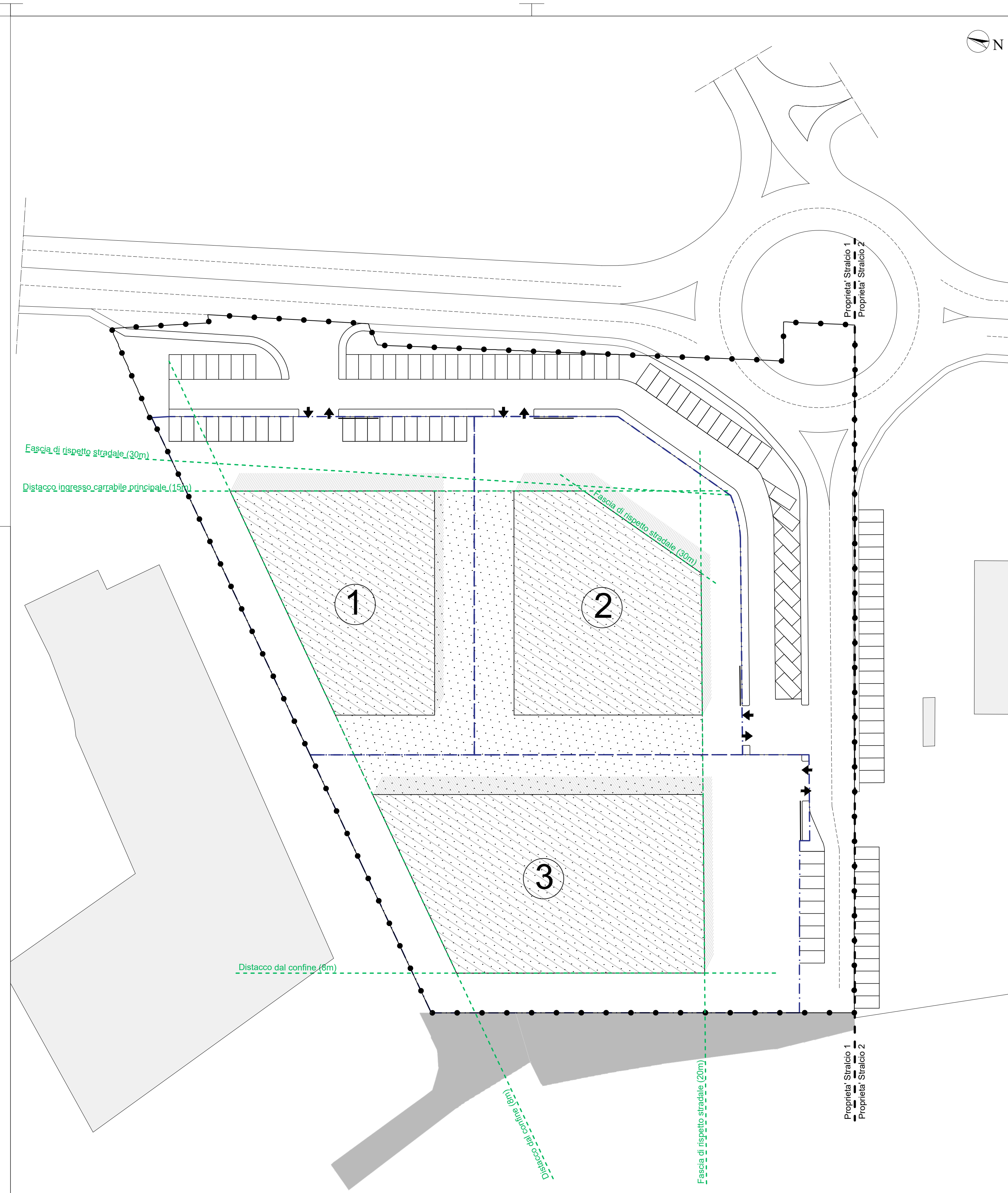


TABELLA "B"					
VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI					
Standard Urbanistici P.U.C.			Variante P.d.L.		
	SOTTOZONA D1-D2	U.m.		Stralcio 1	U.m.
Superficie territoriale (St)	15.902	mq	Superficie territoriale (St)	15.902	mq
Superficie fondiaria (Sf)	St-(Svp+Sv)	13.053	Superficie fondiaria (Sf)	13.053	mq
Indice fondiario (If)	≤ Sf x 4	4,00	Indice fondiario utilizzato (If)	4,00	mq/mq
Volume ammissibile (Va)	≤ Sf x 4	52.212	Volume (V)	52.212	mc
Superficie in cessione per verde e parcheggi (Svp)	St x 0,10	1.590	Superficie in cessione per verde e parcheggi (Svp)	1.590	mq
Superficie in cessione per viabilità pubblica (Sv)		1.259	Superficie in cessione per viabilità pubblica (Sv)	1.259	mq
Superficie coperta ammissibile (Sca)	< Sf x 0,40	5.221	Superficie coperta (Sc)	5.221	mq

TABELLA "C"																
Standard Urbanistici											Progetto					
PROPRIETA'	S1 (mq)	INGRESSO STRALCIO (mq)	Sa (mq)	S.v.p.s. (mq)	Sf lorda (mq)	Svp (mq)	Sf netta (mq)	If (mq/mq)	Va (mq)	S.c.a. (mq)	S.c.a. STRALCIO ≤ S1 (mq)	V (mc)	S.c. (mq)	S.c. S1 (mq)		
LOTTO 1	Costituito s.r.l.	4.701	29.56	372	470	3.858	514	3.345	4,00	15.433	1.543	0,4	15.433	1.543	0,33	0,40
LOTTO 2	Costituito s.r.l.	4.842	30,45	383	484	3.970	529	3.445	4,00	15.988	1.590	0,4	15.988	1.590	0,33	0,40
LOTTO 3	Costituito s.r.l.	6.399	39,89	503	636	5.220	695	4.525	4,00	20.879	2.088	0,4	20.879	2.088	0,33	0,40
TOTALI		15.902	100,00	1.259	1.590	13.053	1.738	11.314	4,00	52.210	5.221	0,4	52.210	5.221	0,33	0,40

S1 = Superficie territoriale
 Sa = Viabilità pubblica in cessione
 S.v.p.s. = Superficie in cessione per verde e parcheggi
 Sf lorda = Superficie fondiaria lorda
 Svp = Superficie per verde e parcheggi
 Sf netta = Superficie fondiaria netta
 If = Indice fondiario
 Va = Volume ammissibile
 S.c.a. = Superficie coperta ammissibile
 V = Volume
 S.c. = Superficie coperta

TABELLA "D"		
ULTERIORI PRESCRIZIONI PER LA REDAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO		
Distacchi dalla viabilità pubblica comunale	≥ 20	mt
Distacchi dalla ex S.S. 131	≥ 30	mt
Distacchi tra i fabbricati (quando non in aderenza)	≥ 10	mt
Distacchi dai confini del lotto verso le strade utilizzate per l'accesso carrabile principale	≥ 15	mt
Distacchi da altri confini (nel caso di fabbricati non in aderenza) e dalla viabilità interna (art.9.2 N.A. P.U.C.)	≥ 8	mt
Altezza massima (Hmax)	≤ 10	mt
(*) Superfici per spazio pubblico o ad uso pubblico (art.8 del D.A. 2266/U - 83 - Floris): Sup	Sup ≥ 0,4 x SLP	mq
(**) Superfici di parcheggi privati ad uso pubblico per insediamenti commerciali al dettaglio e all'ingrosso (art.8 del D.A. 2266/U - 83 - Floris): SP1	SP1 ≥ 0,4 x SLP	mq
(***) Superfici di parcheggi privati ad uso pubblico (art.2 della L. n°122 del 24/03/1989 - Tognoli): SP2	SP2 ≥ 1mq ogni 10 mc di V	mq
(****) Superfici di parcheggi privati ad uso pubblico per destinazioni commerciali non alimentari (G.R. 55/108 del 29/12/2000): SP3	SP3 ≥ SV	mq
Area sosta e movimentazione merci per destinazioni commerciali non alimentari (G.R. 55/108 del 29/12/2000): SPmov	SPmov ≥ (0,18 x SV + 48) se SV ≤ 2500 mq SPmov ≥ 500 mq se SV > 2500 mq	mq

(*) Da applicarsi a tutte le destinazioni consentite in zona D. Da individuarsi nelle cessioni previste nel P.d.L. ed eventualmente da integrarsi all'interno del lotto fondiario.
 (**) Da applicarsi esclusivamente alle superfici di vendita delle strutture commerciali. Da confrontare le due norme applicando quella più gravosa.
 (***) Da applicarsi a tutti i volumi che non sono destinati a superfici di vendita

LEGENDA

- Superficie territoriale
 - Confine pertinenze fabbricati (eventuali recinzioni)
 - Superficie possibile ubicazione del fabbricato
 - Possibile sagoma del fabbricato
 - Superfici di proprietà del Comune
- N.B. Ubicazione e la sagoma dei fabbricati sono da intendersi puramente indicativi

COMUNE DI SESTU
 PROVINCIA DI CAGLIARI
 Località "Pintoreddu"

VARIANTE
 PIANO DI LOTTIZZAZIONE "BIFULCO E PIU' "
 STRALCIO 1

ELABORATO: Planivolumetrico

IL PROGETTISTA: Ing. Luciano Masala

I COLLABORATORI: Dott.ssa Elisabetta Erika Zucca

STUDIO MASALA
Dott. Ing. Luciano Masala

Via S.S. 131 Km 10,450 - Email: proreale_ing.lucianomasala@gmail.com
 09028 Sestu (CA) - Email: staff_recezione_studio@studioingmasala.com
 C.F. 04616270928 - P.IVA: 01131590929
 Tel.: 347 75 49 118 - Site Web: www.studioingmasala.it

tavola: **06** scala: 1:500

cod. archivio: data: **Gennaio 2017**

IN RIFERIMENTO ALLA LEGGE n. 433 DEL 22 APRILE 1941 E SEVERAMENTE VIETATA OGNI RIPRODUZIONE O MODIFICA A FINI DI LUCRO DEL PRESENTE ELABORATO, SENZA L'ESpressa AUTORIZZAZIONE DELL'AUTORE