

COMUNE DI POSADA

PROVINCIA DI NUORO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

| | |
|----------------------------|--|
| N° 27 del 24.09.2020 | Variante al Piano Urbanistico Comunale_ Approvazione definitiva ai sensi dell' art. 20 della Legge regionale 22 Dicembre 1989, n.45, modificato dall'art. 23 della Legge Regionale 11 Gennaio 2019,n. 1. |
|----------------------------|--|

L'anno 2020 addì 24 del mese di settembre alle ore 17,00 nella Sala Consiliare del Comune di Posada.

Alla 2^ convocazione in seduta "straordinaria" di oggi, partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

| | CONSIGLIERI | PRESENTI | ASSENTI |
|----|----------------------------|----------|---------|
| 01 | TOLA ROBERTO | SI | |
| 02 | BONO ILIANA | | SI |
| 03 | CAREDDU GIORGIO | | SI |
| 04 | CONTU LUIGI | SI | |
| 05 | COSTAGGIU ANNA | SI | |
| 06 | COSTAGGIU MARCELLO ANTONIO | | SI |
| 07 | FRESU GIORGIO | SI | |
| 08 | MURGIA GIUSEPPE | | SI |
| 09 | MURGIA MIRKO | | SI |
| 10 | RUIU PIETRO MATTEO | SI | |
| 11 | VARDEU ELENA | SI | |
| 12 | VENTRONI MARCO ANTONIO | SI | |
| 13 | VENTRONI MAURIZIO | SI | |

PRESENTI N° 8 ASSENTI N° 5

Risultato legale il numero degli intervenuti assume la presidenza il Sig. Dr. TOLA Roberto nella sua qualità di SINDACO

Assiste il **Segretario Comunale Dr.ssa DELEDDA Graziella**

Il Sindaco, quindi, dichiara aperta la discussione sull'argomento inserito all'ordine del giorno, premettendo che sulla proposta della presente deliberazione da parte:

x del Segretario comunale, in ordine alla regolarità tecnica;

x del Responsabile del servizio interessato, in ordine alla regolarità tecnica;

è stato espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000.

IL CONSIGLIO COMUNALE

- **Vista** la Deliberazione del Consiglio Comunale di Posada n. 03 del 20.01.2020, avente ad oggetto : *"Adozione Variante al vigente Piano Urbanistico Comunale"*;
- **Appurato che** dell'avvenuta adozione di cui al punto che precede, è stata data comunicazione anche attraverso la pubblicazione di un avviso sul BURAS (BURAS n. 5 del 30Gennaio 2020, parte III);
- **Appurato che** nei successivi **60 giorni** dalla predetta pubblicazione sono pervenute presso l'amministrazione n. 6 (sei) osservazioni alla variante suddetta sotto elencate:
 - Osservazione n. 1 Sanna/Demuru _prot. 1385 del 06.03.2020;
 - Osservazione n. 2 Deledda/Pinna_ Prot. n. 1405 del 09.03.2020;
 - Osservazione n. 3 Loni Giovanni_ PEC in data 31.03.2020;
 - Osservazione n. 4 Mele Claudio_Presidente Consorzio "Paule e Mare" PEC in data 31.03.2020;
 - Osservazione n. 5 Gianfranco Burrai_ PEC in data 31.03.2020;
 - Osservazione n. 6 Satta Giovani Francesco_ Prot. n. 1697 del 25.03.2020;
- **Dato atto che** alle osservazioni suddette è stato dato riscontro secondo la tabella sotto riportata (art. 20, commi 9 e 12 L.45/89):

Sintesi osservazione n. 1

Ambito di trasformazione n. 2 – La città nel Parco – Sub ambito di trasformazione 2.1A disciplinato dall'articolo 19 delle NTA del PUC e dalle Schede normative. Si richiede la riduzione della percentuale delle aree in cessione dal 50% al 30%.

Esito istruttoria preliminare Comune: Respinta

Motivazione: *"Il rapporto tra aree in cessione e aree di concentrazione dell'edificato garantisce il corretto equilibrio tra interventi di trasformazione residenziale e vantaggi complessivi per i cittadini e il sistema urbano: pertanto l'osservazione non è accoglibile."*

Osservazioni RAS: Si prende atto dell'esito dell'istruttoria preliminare comunale. Nessun rilievo.

Sintesi osservazione n. 2

Ambito di trasformazione n. 2 – La città nel Parco – Sub ambito di trasformazione 2.1B disciplinato dall'articolo 19 delle NTA del PUC e dalle Schede normative. Si richiede la riduzione della percentuale delle aree in cessione dal 50% al 30%.

Esito istruttoria preliminare Comune: Respinta

Motivazione: *"Il rapporto tra aree in cessione e aree di concentrazione dell'edificato garantisce il corretto equilibrio tra interventi di trasformazione residenziale e vantaggi complessivi per i cittadini e il sistema urbano: pertanto l'osservazione non è accoglibile."*

Osservazioni RAS: Si prende atto dell'esito dell'istruttoria preliminare comunale. Nessun rilievo.

Sintesi osservazione n. 3

Si chiede l'inserimento di un mappale di proprietà, ricompreso nel PUC vigente in zona agricola, in zona omogenea C, sottozona C1, comparto 3-bis.

Esito istruttoria preliminare Comune: Parzialmente accolta

Motivazione: *"Si precisa che la variante urbanistica non ha riguardato il lotto di proprietà dell'osservante. Inserire il lotto nella zona C1 del previgente Programma di fabbricazione creerebbe una forte disparità di trattamento - poiché l'osservazione chiede l'accorpamento a uno specifico comparto del PdF previgente con IT 0,75 mc/mq e If 1,20 mc/mq - rispetto alle altre zone C del PUC vigente. Un possibile inserimento in ambito 10 è da valutare, nonostante il lotto edificato intercluso, è pienamente giustificato."*

Osservazioni RAS: L'esito dell'osservazione non risulta definita, in quanto l'istruttoria, seppure preliminare, non consente di poter verificare gli effetti derivanti dall'accoglimento parziale dell'osservazione. In particolare, qualora il Comune intendesse inserire il lotto oggetto di osservazione all'interno dell'Ambito 10 Paule e' Pedru dovrà pervenire ad una soluzione organica risolvendo urbanisticamente l'areale di risulta venutosi a creare tra il sopra richiamato Ambito 10 di nuova individuazione e la previgente zona omogenea C. L'areale è attualmente classificato zona E, non contiguo all'Ambito 10, pertanto la soluzione dovrà tenere conto delle aree al contorno garantendo, nelle eventuali modifiche, le consuete modalità di pubblicazione degli atti.

Sintesi osservazione n. 4

In riferimento al Piano di risanamento Paule Mare (Determinazione n. 3 del 6 agosto 2019) per la quale il Consorzio è in procinto di avviare la realizzazione delle opere di urbanizzazione previa stipula di convenzione, si chiede di modificare le NTA del PUC, qualora vi siano disposizioni in contrasto, per consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali, stipulando apposita convenzione per ogni singolo stralcio (articolo 28, comma 6, della Legge n. 1150/1942).

Esito istruttoria preliminare Comune: Accolta

Motivazione: *"Si precisa che la variante urbanistica non ha riguardato le aree oggetto del P. di risanamento. In ogni caso la norma citata, introdotta ex art. 17, c.4, legge 164/2014, prevale sul PUC e sul Regolamento edilizio in forza di legge"*.

Osservazioni RAS: Si prende atto dell'esito dell'istruttoria preliminare comunale. Nessun rilievo.

Sintesi osservazione n. 5

L'osservazione richiede la riduzione dell'altezza minima dei locali commerciali da m. 3,00 a m. 2,70 con conseguente modifica della lettera d), comma 3, art. 32 del Regolamento edilizio.

Esito istruttoria preliminare Comune: Respinta

Motivazione: *"Si ritiene che l'altezza minima prevista dal RE sia da confermare anche al fine di garantire condizioni di piena sicurezza sanitaria dei locali."*

Osservazioni RAS: Si prende atto dell'esito dell'istruttoria preliminare comunale. Nessun rilievo.

Sintesi osservazione n. 6

L'osservante chiede l'assegnazione di 2.500 mc in ampliamento della struttura ricettiva esistente ubicata in località Montelongu a integrazione dei volumi esistenti - per i quali è stata fatta domanda di sanatoria (L. 47/1985) - al fine di ottimizzare l'offerta turistica. A fronte dell'attribuzione della volumetria, il proponente si impegna alla cessione al Comune di Posada di una superficie pari a 2.950 mq, quota parte di un lotto non edificato di cui è proprietario sempre in località Montelongu, che potrà essere utile al Piano di risanamento per il rispetto degli standard urbanistici.

Esito istruttoria preliminare Comune: Accolta

Motivazione: *"Data la valenza strategica per l'assetto complessivo dell'ambito territoriale incluso nel Piano di risanamento urbanistico oggetto del P. di risanamento urbanistico dell'area di cui l'osservante propone la cessione e fermo restando che l'incremento volumetrico deve essere tale da non superare l'indice fondiario max. 0.75 mc/mq e che la definizione puntuale dell'assetto delle aree incluse nel Piano di risanamento verrà disciplinato dal medesimo, l'osservazione è accolta."*

Osservazioni RAS: Non si riscontrano profili di non conformità ma si rileva che, ai fini dell'accoglimento dell'osservazione, sarebbero necessarie valutazioni di dettaglio che sono proprie della pianificazione attuativa. Sarebbe perciò opportuno che il Comune rimandasse la verifica delle singole e specifiche situazioni alla fase di redazione del Piano di risanamento urbanistico, nell'ambito del quale potrà più opportunamente e complessivamente verificare le diverse circostanze, nonché valutare la distribuzione delle dotazioni territoriali dei servizi e la corretta attribuzione delle volumetrie nel rispetto del

- **Ribadito** che la presente Variante urbanistica al vigente PUC, a sua volta già oggetto di varianti cartografiche e normative entrate in vigore nel 2013, nel 2014 e nel 2015 (BURAS n. 41 parte terza , 10 settembre 2015) – è dovuta a più elementi tra cui alcuni da ricercarsi nei cambiamenti del quadro legislativo di riferimento e della pianificazione sovraordinata, altri dovute ad esigenze espresse dal territorio e dalla necessità di migliorare il quadro operativo del PUC;
 - **Considerato** che gli elementi e gli aspetti essenziali della variante sono così riassumibili:
 - *Adeguamento Puc agli aggiornamenti degli studi sulla pericolosità idraulica;*
 - *Revisione di alcune scelte di trasformazione territoriale del Puc alla luce della Legge n. 168 del 20 novembre 2017 " Norme in materia di domini collettivi"*
 - *la modifica di alcune previsioni di assetto territoriale conseguenti a richieste di variante urbanistica finalizzate al consolidamento e sviluppo di attività ricettive esistenti;*
 - **Dato atto che** con nota n. 1735 del 27.03.2020 è stata convocata la **Conferenza di Copianificazione ai sensi dell' art. 2 bis L.R. 45/89** (come modificato dall'art. 21 della Legge Regionale 11 Gennaio 2019,n. 1);
 - **Considerato che** la suddetta Conferenza di copianificazione è la sede in cui gli enti competenti invitati a parteciparvi si esprimono sugli strumenti di pianificazione del territorio di competenza al fine di :
 - *Verificare il rispetto delle previsioni della legge e delle normativa vigente in materia urbanistica edilizia e paesaggistica;*

- *Verificare l'adeguamento e la conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinati o agli atti adottati a tutela di rilevanti interessi pubblici di paesaggio, ambiente ,assetto idrogeologico e adattamento ai cambiamenti climatici;*
- *Esprimere le valutazioni in merito agli aspetti connessi all'assetto idrogeologico;*
- *Esprimere le valutazioni in merito agli aspetti connessi alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS);*
- *Assicurare il coordinamento delle politiche territoriali con le politiche dell'unione europea;*
- **Dato atto** che in data 22.09.2020 si è chiusa la conferenza di copianificazione (verbale n.prot. 5924 del 22.09.2020) così come previsto dal comma 9 dell'art.2-bis della Legge Regionale 22 Dicembre 1989, n.45, modificata dalla L.R. 11 Gennaio 2019, n. 1;
- **Appurato che** con la presente Variante vengono recepiti nel PUC i vincoli vigenti in materia di rischio idrogeologico e, nello specifico: per la perimetrazione di aree di pericolosità di frana del Comune di Posada - Variante al PAI redatta ai sensi dell'art. 37, comma 3, lett. b, delle Norme tecniche di Attuazione del PAI e adottata definitivamente con Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino n. 4 del 07.04.2020, per la perimetrazione di aree a pericolosità idraulica l'inviluppo (rappresentazione più restrittiva e di salvaguardia) tra la Variante PAI ai sensi dell'art.37, comma 3, lett. b) e c) approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 16/09/2016 e lo Scenario di Stato Attuale (Scenario zero) del PGRA - Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA);
- **Considerato che** la presente variante al PUC, da risposta concreta ai proprietari dei terreni e fabbricati ubicati in loc. "Monte Longu" che da decenni attendono la possibilità concreta di poter realizzare o ampliare legittimamente le loro residenze, possibilità che, con l'approvazione della presente variante, potrà diventare realtà una volta approvato il piano attuativo di zona , realizzate le opere di urbanizzazione primaria e cedute le aree per standards previste dalle normative vigenti;
- **Considerato altresì** che l'ordinaria prosecuzione dell'iter di approvazione della variante in oggetto, iniziata formalmente con l'adozione avvenuta con atto consiliare n. 3 del 20.01.2020, che porti ad una naturale conclusione di quanto predisposto in mesi di lavoro, appare atto dovuto e coerente, dalla normativa di settore (L.R. 45/89 modificata dalla L.R. 1/2019), per quanto concerne l'approvazione degli atti di pianificazione urbanistica e relative varianti **(comma 20, art. 20 L.R. 45/89 e s.mm.ii);**
- Sulla scorta di quanto sopra esposto e motivato, **vista l'art. 20 della Legge Regionale n. 45/89 modificata dalla L.R. 11 Gennaio 2019, n. 1,**
- Ritenuto di dover approvare la Variante definitiva in argomento ed in primis con l'adozione della scheda 3.4 - A /3.4 - B Porta della Città".
- Dato Atto che il Sindaco Tola Roberto abbandona l'aula in quanto interessato al punto in votazione;
- Presiede la seduta il Consigliere anziano;
- Presenti e votanti n. 7 : Contu Luigi, Costaggu Anna, Ruiu Pietro Matteo, Ventroni Maurizio, Fresu Giorgio, Vardeu Elena, Ventroni Marco
- Visto l'esito della votazione: Voti a favore n. 7
- Rientra in aula il Sindaco Tola Roberto; Presenti n 8;

- Procedutosi a votazione per l'approvazione della Variante nella sua interezza:
- Voti a favore n 8 (Tola Roberto, Contu Luigi, Costaggiu Anna, Ruiu Pietro Matteo, Ventroni Maurizio, Fresu Giorgio, Vardeu Elena, Ventroni Marco)
- Acquisiti i preventivi pareri di cui al Dlgs 267/00;
- Responsabile Area Tecnica : Arch. Gianluca Pala - Parere favorevole ;

- DELIBERA

1. **Di approvare in via definitiva**, ai sensi dell'art. 20 della Legge 45/89, modificata con la L.R. 11 gennaio 2019, n. 1, la variante al Piano Urbanistico Comunale, precedentemente adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.03 del 20.01.2020;
2. Di Accogliere, respingere o accogliere parzialmente le seguenti osservazioni pervenute alla variante in oggetto secondo le tabelle sotto riportate :
 - Osservazione n. 1 Sanna/Demuru _prot. 1385 del 06.03.2020 (respinta);
 - Osservazione n. 2 Deledda/Pinna_ Prot. n. 1405 del 09.03.2020 (Respinta);
 - Osservazione n. 3 Loni Giovanni_ PEC in data 31.03.2020 (Parzialmente accolta);
 - Osservazione n. 4 Mele Claudio Consorzio "Paule e Mare" PEC in data 31.03.2020(accolta);
 - Osservazione n. 5 Gianfranco Burrai_ PEC in data 31.03.2020 (respinta);
 - Osservazione n. 6 Satta Giovani Francesco_ Prot. n. 1697 del 25.03.2020 (respinta);

Sintesi osservazione n. 1

Ambito di trasformazione n. 2 – La città nel Parco – Sub ambito di trasformazione 2.1A disciplinato dall'articolo 19 delle NTA del PUC e dalle Schede normative. Si richiede la riduzione della percentuale delle aree in cessione dal 50% al 30%.

Esito istruttoria preliminare Comune: Respinta

Motivazione: *"Il rapporto tra aree in cessione e aree di concentrazione dell'edificato garantisce il corretto equilibrio tra interventi di trasformazione residenziale e vantaggi complessivi per i cittadini e il sistema urbano: pertanto l'osservazione non è accoglibile."*

Osservazioni RAS: Si prende atto dell'esito dell'istruttoria preliminare comunale. Nessun rilievo.

Sintesi osservazione n. 2

Ambito di trasformazione n. 2 – La città nel Parco – Sub ambito di trasformazione 2.1B disciplinato dall'articolo 19 delle NTA del PUC e dalle Schede normative. Si richiede la riduzione della percentuale delle aree in cessione dal 50% al 30%.

Esito istruttoria preliminare Comune: Respinta

Motivazione: *"Il rapporto tra aree in cessione e aree di concentrazione dell'edificato garantisce il corretto equilibrio tra interventi di trasformazione residenziale e vantaggi complessivi per i cittadini e il sistema urbano: pertanto l'osservazione non è accoglibile."*

Osservazioni RAS: Si prende atto dell'esito dell'istruttoria preliminare comunale. Nessun rilievo.

Sintesi osservazione n. 3

Si chiede l'inserimento di un mappale di proprietà, ricompreso nel PUC vigente in zona agricola, in zona omogenea C, sottozona C1, comparto 3-bis.

Esito istruttoria preliminare Comune: Parzialmente accolta

Motivazione: *"Si precisa che la variante urbanistica non ha riguardato il lotto di proprietà dell'osservante. Inserire il lotto nella zona C1 del previgente Programma di fabbricazione creerebbe una forte disparità di trattamento - poiché l'osservazione chiede l'accorpamento a uno specifico comparto del PdF previgente con IT 0,75 mc/mq e If 1,20 mc/mq - rispetto alle altre zone C del PUC vigente. Un possibile inserimento in ambito 10 è da valutare, nonostante il lotto edificato intercluso, è pienamente giustificato."*

Osservazioni RAS: L'esito dell'osservazione non risulta definita, in quanto l'istruttoria, seppure preliminare, non consente di poter verificare gli effetti derivanti dall'accoglimento parziale dell'osservazione. In particolare, qualora il Comune intendesse inserire il lotto oggetto di osservazione all'interno dell'Ambito 10 Paule e' Pedru dovrà pervenire ad una soluzione organica risolvendo urbanisticamente l'areale di risulta venutosi a creare tra il sopra richiamato Ambito 10 di nuova individuazione e la previgente zona omogenea C. L'areale è attualmente classificato zona E, non contiguo all'Ambito 10, pertanto la soluzione dovrà tenere conto delle aree al contorno garantendo, nelle eventuali modifiche, le consuete modalità di pubblicazione degli atti.

Sintesi osservazione n. 4

In riferimento al Piano di risanamento Paule Mare (Determinazione n. 3 del 6 agosto 2019) per la quale il Consorzio è in procinto di avviare la realizzazione delle opere di urbanizzazione previa stipula di convenzione, si chiede di modificare le NTA del PUC, qualora vi siano disposizioni in contrasto, per consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali, stipulando apposita convenzione per ogni singolo stralcio (articolo 28, comma 6, della Legge n. 1150/1942).

Esito istruttoria preliminare Comune: Accolta

Motivazione: *"Si precisa che la variante urbanistica non ha riguardato le aree oggetto del P. di risanamento. In ogni caso la norma citata, introdotta ex art. 17, c.4, legge 164/2014, prevale sul PUC e sul Regolamento edilizio in forza di legge"*.

Osservazioni RAS: Si prende atto dell'esito dell'istruttoria preliminare comunale. Nessun rilievo.

Sintesi osservazione n. 5

L'osservazione richiede la riduzione dell'altezza minima dei locali commerciali da m. 3,00 a m. 2,70 con conseguente modifica della lettera d), comma 3, art. 32 del Regolamento edilizio.

Esito istruttoria preliminare Comune: Respinta

Motivazione: *"Si ritiene che l'altezza minima prevista dal RE sia da confermare anche al fine di garantire condizioni di piena sicurezza sanitaria dei locali."*

Osservazioni RAS: Si prende atto dell'esito dell'istruttoria preliminare comunale. Nessun rilievo.

Sintesi osservazione n. 6

L'osservante chiede l'assegnazione di 2.500 mc in ampliamento della struttura ricettiva esistente ubicata in località Montelongu a integrazione dei volumi esistenti - per i quali è stata fatta domanda di sanatoria (L. 47/1985) - al fine di ottimizzare l'offerta turistica. A fronte dell'attribuzione della volumetria, il proponente si impegna alla cessione al Comune di Posada di una superficie pari a 2.950 mq, quota parte di un lotto non edificato di cui è proprietario sempre in località Montelongu, che potrà essere utile al Piano di risanamento per il rispetto degli standard urbanistici.

Esito istruttoria preliminare Comune: Accolta

Motivazione: *"Data la valenza strategica per l'assetto complessivo dell'ambito territoriale incluso nel Piano di risanamento urbanistico oggetto del P. di risanamento urbanistico dell'area di cui l'osservante propone la cessione e fermo restando che l'incremento volumetrico deve essere tale da non superare l'indice fondiario max. 0.75 mc/mq e che la definizione puntuale dell'assetto delle aree incluse nel Piano di risanamento verrà disciplinato dal medesimo, l'osservazione è accolta."*

Osservazioni RAS: Non si riscontrano profili di non conformità ma si rileva che, ai fini dell'accoglimento dell'osservazione, sarebbero necessarie valutazioni di dettaglio che sono proprie della pianificazione attuativa. Sarebbe perciò opportuno che il Comune rimandasse la verifica delle singole e specifiche situazioni alla fase di redazione del Piano di risanamento urbanistico, nell'ambito del quale potrà più opportunamente e complessivamente verificare le diverse circostanze, nonché valutare la distribuzione delle dotazioni territoriali dei servizi e la corretta attribuzione delle volumetrie nel rispetto del

3. **Di dare atto** che il Piano approvato sarà trasmesso, ai sensi dell'art. 20, comma 15 della L.R. 45/89 e ss.mm.ii., alla struttura dell'amministrazione regionale competente **per la verifica di coerenza con le vigenti disposizioni in materia di governo del territorio;**
4. **Che** la Direzione Generale della Regione competente in materia di Pianificazione urbanistica e paesaggistica accerta nel termine di 60 giorni, l'avvenuto recepimento nel piano delle osservazioni, prescrizioni e condizioni formulate nella conferenza di copianificazione e, al fine di valutare gli effetti derivanti dall'accoglimento delle osservazioni, convoca, ove necessario, una seconda conferenza di copianificazione;
5. **Di dare atto altresì** che la variante, se ritenuta coerente con le indicazioni, prescrizioni e osservazioni della Direzione Generale della Regione competente in materia di Pianificazione urbanistica e paesaggistica, sarà , con determinazione della stessa Direzione generale, ritenuta adeguata e procederà successivamente alla pubblicazione sul BURAS in conformità al comma 19 dell'art. 20 della L.R. 45/89 e ss.mm.ii. ;

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
Tola Roberto

IL SEGRETARIO COMUNALE
Deledda Graziella

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio per la durata di quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art.124 del D.Lgs n.267/2000 dal 28/09/2020

IL SEGRETARIO COMUNALE

Deledda Graziella