

**COMUNE DI GIRASOLE**

PROVINCIA DELL'OGLIASTRA

## VERBALE DEGLI ATTI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 37

del 18.12.2017

<b>Oggetto:</b>	PUC IN ADEGUAMENTO AL PPR ED ALA PAI – ADOZIONE VAS ( RELAZIONE DI SINTESI NON TECNICA E RAPPORTO AMBIENTALE ) ESAME OSSERVAZIONI
-----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

L'anno duemiladiciassette il giorno diciotto del mese di Dicembre alle ore 18:45 nella sala delle Adunanze Consiliari, regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale in prima Convocazione Seduta Straordinaria.

Risultano:

	PRESENTE	ASSENTE
CONGIU GIANLUCA	X	
BALLOI GIAN BASILIO	X	
DEIANA FABIOLA	X	
DEMURTAS VALENTINA	X	
ENNE GIOVANNI	X	
FANNI CHIARA STELLA		X
LADU MARIO	X	
MURA MARIA MARCEDE	X	
MURGIA LUCIA		X
MURRU GIOVANNI SALVATORE	X	
PIRAS LODOVICO	X	
SUGAMELE NICOLETTA	X	
TODDE FEDERICO ERMINIO		

=====

Totale presenti n. 11 Consiglieri su n. 13 assegnati al Comune e su n. 13 Consiglieri in carica.

=====

Assume la Presidenza il Sig. ENNE GIOVANNI, nella sua qualità di Presidente del Consiglio

Assiste il Segretario Dr.ssa Busia Giovannina

## **Premesso che con**

- la deliberazione di C.C. n° 11 del 07.06.2001 annullata parzialmente dal CO.RE.CO. di Cagliari nella seduta del 18.07.2001 e n° 21 del 14.11.2001 dichiarata esente da vizi è stato approvato, il vigente Piano Urbanistico Comunale pubblicato sul BURAS n° 6 del 18.02.2002
- la deliberazione di C.C. n° 22 del 24.09.2004 e n° 29 del 21.12.2004 è stata approvata una variante al P.U.C. sottoposta a verifica di coerenza con esito positivo giusta determinazione n° 347/D.G. del 06.06.2005
- la deliberazione di C.C. n° 03 del 04.04.2005 e n° 29 del 30.09.2005 è stata approvata la variante n° 2 al Piano Urbanistico Comunale sottoposta a verifica di coerenza con esito positivo e prescrizioni, giusta determinazione n° 439/D.G. del 15.06.2006
- la deliberazione di C.C. n° 35 del 19.12.2005 e n° 8 del 31.03.2006 è stata approvata la variante al Piano Urbanistico Comunale sottoposta a verifica di coerenza con esito positivo e prescrizioni, giusta determinazione n°248/D.G. del 02.04.2007 relativa all'apposizione Del Vincolo Preordinato All'esproprio Conseguente Ai Lavori Di "Costruzione Vasca Di Accumulo Acqua Potabile"

**Vista** la legge regionale 25 novembre 2004 n° 8 "Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale"

**Vista** la deliberazione della G.R. n. 22/3 del 24.05.2006, con la quale è stato adottato il Piano Paesaggistico Regionale ai sensi della L.R. n. 8/2004;

**Visto** il Piano Paesaggistico Regionale – Primo ambito omogeneo e relative norme di tecniche di attuazione, approvato in via definitiva in data 7 settembre 2006 con Decreto del Presidente della Regione n° 82 nonché le attinenti circolari e indirizzi applicativi;

**Considerato** che il territorio di Girasole ricade nel Piano Paesaggistico suddetto – Ambito di paesaggio n° 23;

**Dato Atto** che è necessario adeguare la vigente disciplina urbanistica comunale alle disposizioni e previsioni del P.P.R- così come indicato all'articolo 107 comma 1 dello stesso piano paesaggistico nonché mal Piano di Assetto Idrogeologico;

**Vista** la deliberazione di C.C. n° 6 del 28.04.2008, esecutiva ai sensi di legge, concernente: "Art. 52 del P.P.R. (PIANO PAESISTICO REGIONALE) – Riperimetrazione del centro di antica e prima formazione ai fini dell'individuazione del centro storico – Approvazione atto ricognitivo di perimetrazione"

**Vista** la Determinazione N. 1818/DG del 30/07/2008, della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica concernente: "Atto ricognitivo riguardante la perimetrazione del centro di antica e prima formazione del Comune di Girasole";

**Vista** la deliberazione di C.C. n° 19 del 11.07.2008, esecutiva ai sensi di legge, concernente: "Presenza d'atto della verifica di coerenza del Piano Particolareggiato zona "A" al Piano Paesaggistico Regionale (PPR)".

**Preso atto** che i progettisti del PUC ed il Responsabile del Servizio Tecnico a seguito di diversi incontri con gli uffici di pianificazione urbanistica regionale hanno chiarito che alcune osservazioni da loro eccepite fossero legate all'esame dello strumento pianificatorio attraverso il programma GIS con cui sono state redatte le carte del PUC; tale programma difatti non permette la visualizzazione di un maggior dettaglio su supporto cartaceo ma dà invece una visione completa dei Database e dei dati cartografici direttamente visualizzati a computer. Negli stessi incontri intercorsi tra progettisti e tecnici regionali si è inoltre meglio esplicitato alcuni aspetti e scelte pianificatorie.

**Ravvisata** la necessità, al fine di rendere lo strumento urbanistico più leggibile al cittadino e al professionista, integrare lo stesso con alcune tavole di dettaglio (scendendo dalla grande alla piccola scala) che meglio ne esplicassero le norme.

**Preso Atto** che i nuovi elaborati relativi al P.U.C. di fatto, se pur integrativi e/o modificativi delle tavole già presentate, non hanno variato le scelte pianificatorie e normative del P.U.C. precedentemente adottato in via definitiva con delibera di C.C. n° 22 del 17.09.2008.

**Preso Atto** che gli elaborati così integrati sono stati trasmessi alla Regione per la verifica di coerenza con nota protocollo n° 2443 del 06.07.2009;

**Vista** la nota dell'Assessorato degli Enti Locali prot. 0009945 del 29/03/2010, acquisita al protocollo dell'Ente al n° 1244 del 02.04.2010 con la quale la Regione comunicava che il Comitato Tecnico Regionale dell'Urbanistica nella seduta del 11.11.2009 ha ritenuto di non dover procedere all'esame del PUC per i seguenti motivi:

- La documentazione trasmessa con nota n. 2243 del 06.07.2009 non appare pienamente conforme a quanto precedentemente trasmesso con nota n. 3701 del 22.09.2008
- Il PUC risulta privo del parere motivato relativo alla Valutazione Ambientale Strategica

**Preso Atto** di quanto sopra si è proceduto al rinnovo dell'intera procedura di adozione del PUC, secondo quanto stabilito dagli articoli 20 e 21 della L.R. n. 45/89, sia ai fini della approvazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) unitamente al Piano Urbanistico Comunale, sia in quanto la nuova rielaborazione del Piano Urbanistico Comunale, nei termini di cui sopra e comunque, fermo restando l'impianto originario normativo e pianificatorio, presenta degli allegati aggiuntivi e/o modificativi rispetto a quelli approvati dal Consiglio Comunale con le deliberazioni sopra citate.

**Vista** la Deliberazione Consiglio Comunale n. 12 del 18.06.2010 con la quale il consiglio ha riadottato il PUC e la VAS.

**Con** Determinazione n. 868 del 24.06.2011 la Provincia Ogliastra ha espresso il proprio parere positivo motivato a condizione

**Vista** la deliberazione di C.C. n. 8 del 01.04.2011 con cui è approvato lo studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica di cui all'art. 8 delle N.T.A. del PAI approvato con delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino n. 8 del 17.02.2012.

**Viste** le deliberazioni di C.C: n°16 del 15.07.2011 e n. 28 del 20.10.2011 con cui è stato adottato il piano di Classificazione acustica del territorio comunale.

**Rilevato** che i tecnici all'uopo incaricati, dopo diverse riunioni e confronti con le autorità provinciali hanno rielaborato la VAS secondo le prescrizioni del parere motivato sopra richiamate;

**Vista** la deliberazione del Consiglio Comunale n° 9 del 07 Aprile 2017 con la quale è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale;

**Considerato** che il Piano Urbanistico Comunale e il Rapporto Ambientale e sintesi non tecnica sono stati pubblicati per 30 giorni al fine di permettere la presentazione delle osservazioni;

Preso atto che a seguito della suddetta attività di pubblicazione sono pervenute n° 4 osservazioni.

- Osservazione n. 1 prot. 3077 del 17.08.2017 e n. 3115 del 23.08.2017 –  
Proponenti: Piras Giovanni, Casula Arturo, Mascia Serafino, Melis Franco, Nieddu Giuseppe e Pisu Maurizio;  
Oggetto: Lotti attualmente classificati dal P.U.C. come Zona Omogenea E (usi agricoli) si richiede la variante in zona F (zona destinate agli insediamenti turistici);
- Osservazione n. 2 prot. 3319 del 13.09.2017  
Proponenti: Barris Elisa  
Oggetto: Chiede di identificare le volumetrie esistenti e quelle realizzabili per sottozona in esame (F1b)
- Osservazione n. 3 prot. 3358 del 14.09.2017  
Proponenti: Incollu Felicita  
Oggetto: ....omissis... a seguito di queste osservazioni in premessa si chiede se si sia operato nel pieno rispetto dei principi di equità e di norma, in particolare alle seguenti questioni che non trovano esplicita risposta negli elaborati del PUC adottato:  
1 L'inclusione del mio terreno nella zona F1b, è orientato alla sanatoria urbanistica di edifici realizzati in deroga alla norma o vuole essere una reale valorizzazione dell'area?  
2 Se è una valorizzazione reale dell'area, perché non si parla di indice territoriale consentito? O tutto l'indice è già consumato altrove?

3 Quando si parla di "Comparto minimo di attuazione", si fa riferimento all'insieme delle sottozone "F1a, F1b, F1c, F1f" o alla singola sottozona separatamente? .....omissis.....l

4 Se il PUC in adozione precede che al sottozona in esame sia destinata a favorire la riqualificazione urbanistica degli insediamenti turistico ricettivi esistenti (nella sottozona F1b l'unica struttura esistente è l'Hotel L'Ulivo), e quindi l'unico soggetto interessato a realizzare interventi di riqualificazione urbanistica rimane il proprietario della struttura, appare chiaro che questa zona F è orientata alla sanatoria urbanistica di edifici realizzati in deroga alla norma:

- a. di conseguenza, perchè non si parla più giustamente di esproprio per risanamento urbanistico , in quanto aree destinate a spazi per attrezzature di interesse comune, verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi che servono alle strutture private già esistenti?
- b. A cosa servono le prescrizioni su distanze, larghezze di strade, sviluppo dei prospetti se non posso realizzare nessuna nuova edificazione?
- c. chi avrà interesse a realizzare le nuove strade se l'unico che ha la possibilità di realizzare volumi ex novo è il proprietario della struttura ricettiva?

5. Tale situazione fa sì che il mercato immobiliare verrebbe notevolmente distorto, in quanto l'unico interessato all'acquisto del terreno della scrivente sarebbe il proprietario dell'albergo che operando in condizioni di monopolio avrebbe un potere contrattuale enorme: se voglio vendere il mio terreno, a quale mercato mi rivolgo? A quello nazionale? A quello locale? O al mercato unilaterale del proprietario della struttura ricettiva? Ma quest'ultimo, che interesse avrebbe nell'acquistarlo e a quale prezzo se il volume realizzabile è limitato al 25% di quello già realizzato su un'area molto più piccola di quella che gli consentirebbe una tale volumetria in una zona F tipo, nel rispetto della normativa in vigore?

6. Perchè invece di parlare di cambio di destinazione urbanistica il Comune non procede all'esproprio. al prezzo stabilito dalle tariffe IMU comunali, di tale area per consentire il raggiungimento degli standard urbanistici ed eventualmente accolla le spese a chi di tale destinazione ne usufruisce o ne potrà usufruire riqualificandola e valorizzandola ulteriormente?

- Osservazione n. 4 prot. 3377 del 15.09.2017

Proponenti: Incollu Maria Filomena

Oggetto: .... omissis.... a seguito di queste osservazioni in premessa si chiede se si sia operato nel pieno rispetto dei principi di equità e di norma, in particolare alle seguenti questioni che non trovano esplicita risposta negli elaborati del PUC adottato:

1 L'inclusione del mio terreno nella zona F1b, è orientato alla sanatoria urbanistica di edifici realizzati in deroga alla norma o vuole essere una reale valorizzazione dell'area?

2 Se è una valorizzazione reale dell'area, perché non si parla di indice territoriale consentito? O tutto l'indice è già consumato altrove?

3 Quando si parla di "Comparto minimo di attuazione", si fa riferimento all'insieme delle sottozone "F1a, F1b, F1c, F1f" o alla singola sottozona separatamente? .....omissis.....l

4 Se il PUC in adozione precede che al sottozona in esame sia destinata a favorire la riqualificazione urbanistica degli insediamenti turistico ricettivi esistenti (nella sottozona F1b l'unica struttura esistente è l'Hotel L'Ulivo), e quindi l'unico soggetto interessato a realizzare interventi di riqualificazione urbanistica rimane il proprietario della struttura, appare chiaro che questa zona F è orientata alla sanatoria urbanistica di edifici realizzati in deroga alla norma:

a. di conseguenza, perchè non si parla più giustamente di esproprio per risanamento urbanistico , in quanto aree destinate a spazi per attrezzature di interesse comune, verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi che servono alle strutture private già esistenti?

b. A cosa servono le prescrizioni su distanze, larghezze di strade, sviluppo dei prospetti se non posso realizzare nessuna nuova edificazione?

c. Chi avrà interesse a realizzare le nuove strade se l'unico che ha la possibilità di realizzare volumi ex novo è il proprietario della struttura ricettiva?

5. Tale situazione fa sì che il mercato immobiliare verrebbe notevolmente distorto, in quanto l'unico interessato all'acquisto del terreno della scrivente sarebbe il proprietario dell'albergo che operando in condizioni di monopolio avrebbe un potere contrattuale enorme: se voglio vendere il mio terreno, a quale mercato mi rivolgo? A quello nazionale? A quello locale? O al mercato unilaterale del proprietario della struttura ricettiva? Ma quest'ultimo, che interesse avrebbe nell'acquistarlo e a quale prezzo se il volume realizzabile è limitato al 25% di quello già realizzato su un'area molto più piccola di quella che gli consentirebbe una tale volumetria in una zona F tipo, nel rispetto della normativa in vigore?

6. Perché invece di parlare di cambio di destinazione urbanistica il Comune non procede all'esproprio. al prezzo stabilito dalle tariffe IMU comunali, di tale area per consentire il raggiungimento degli standard urbanistici ed eventualmente accolla le spese a chi di tale destinazione ne usufruisce o ne potrà usufruire riqualificandola e valorizzandola ulteriormente?

**Ritenuto** pertanto di dovere procedere all'esame di ciascuna delle osservazioni prodotte, Il Sindaco illustra la proposta di delibera, dà notizia delle osservazioni pervenute e del parere espresso dal coordinatore della progettazione del PUC e dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

**Segue** la discussione con i cittadini presenti;

**Dato atto** che le suddette osservazioni sono state oggetto di approfondito e di esame da parte dell'Amministrazione Comunale e dei competenti uffici comunali;

**Vista** la relazione del Coordinatore del P.U.C. e del Responsabile del Servizio Tecnico inerente l'esame delle osservazioni che si allegano alla presente per farne parte integrante e sostanziale;

**Ritenuto** di dover procedere alla votazione secondo l'ordine di valutazione, il Presidente del Consiglio invita i Consiglieri a votare ogni singola osservazione;

**A Seguito** di votazione palese espressa per alzata di mano, che presenta il seguente risultato:

- Osservazione n. 1 prot. 3077 del 17.08.2017 e n. 3115 del 23.08.2017 –  
Esito: Non Accolta
- Osservazione n. 2 prot. 3319 del 13.09.2017 –  
Esito: Accolta parzialmente
- Osservazione n. 3 prot. 3358 del 14.09.2017  
Esito: Accolta parzialmente
- Osservazione n. 4 prot. 3377 del 15.09.2017 –  
Esito: Accolta parzialmente

### Delibera

1. **Di Prendere** atto di quanto enunciato in premessa quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. **Di non accogliere** e quindi respingere l'osservazione n. 1 prot. 3077 del 17.08.2017 e n. 3115 del 23.08.2017 presentata, per le motivazioni di cui all'allegata relazione del coordinatore e del Responsabile del Servizio Tecnico.
3. **Di accogliere parzialmente:**
  - Osservazione n. 2 prot. 3319 del 13.09.2017
  - Osservazione n. 3 prot. 3358 del 14.09.2017
  - Osservazione n. 4 prot. 3377 del 15.09.2017
4. **Di Integrare** conseguentemente all'accoglimento delle osservazioni di cui sopra e le norme tecniche di attuazione all'art. 33 nel seguente modo 33.3 sottozona F1b "Hotel l'Ulivo e più";

*Strumento di attuazione - Intervento urbanistico preventivo:*

Piani di lottizzazione convenzionati.

- *Categorie operative*

Tutte le categorie operative previste nell'art. 5 delle presenti Norme.

- *Indice di fabbricabilità territoriale*: ai fini edificatori l'indice di fabbricabilità territoriale (*lft*) massimo è stabilito in 0,30 mc/mq.
- *Volumi/abitanti*:

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 60 mc. ad abitante per zone omogenee "F" dei quali:

- 50 mc. per le attività turistico ricettive compatibili con la Zona omogenea F1b;
- 10 mc. per servizi pubblici.
- *Volume edificabile*:

Il volume massimo previsto nella Zona F1b è pari a 13.175 mc., distribuiti come di seguito:

- mc. 10.979 per le attività turistico ricettive;
- mc. 2.196 mc. per servizi pubblici.
- n. abitanti previsti: Il numero massimo degli abitanti turistici insediabili nelle Zone F1b è pari a 219.
- Destinazione e dimensionamento delle zone funzionali:

Nelle Zone F il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche, al netto della viabilità.

- *Indice di copertura*: non superiore a mq/mq 0,30
- *Superficie minima del lotto*: non inferiore a 1.000 mq.
- *Altezza degli edifici*: non superiore a 5,50 mt.
- *Numero dei piani*: non superiore a due piani fuori terra.
- *Distanze dai confine*: minimo ml. 5,00
- *Distacchi dagli edifici*: minimo 10,00 ml.
- *Distanza dal ciglio stradale e larghezza delle strade*: non inferiore a mt. 5.00

La larghezza delle strade di Piano non potrà essere inferiore a ml. 10, di cui ml. 7,00 di carreggiata e cunetta alla francese e ml. 3,00 di marciapiedi.

- *Lunghezza dei prospetti*: non superiore a mt. 40
- *Parcheggi privati*:

I parcheggi privati all'interno delle costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere nella misura minima di 40 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.

- *Spazi interni*: limitatamente alle costruzioni di tipo a "patio".
- *Comparti minimi di attuazione*: esteso all'intero comparto F1b.

5. **Di Demandare** al Responsabile del Servizio Tecnico l'adozione degli atti conseguenti;

Il presente verbale, viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

**IL PRESIDENTE**

*f.to* (Congiu dott. Gianluca)

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

*f.to* (Dr.ssa Busia Giovannina)

=====

=====

Il sottoscritto Segretario Comunale

**ATTESTA**

- Che la presente deliberazione in applicazione del D.Lgs.vo n.267/2000 e della L.R. n. 38/94 e successive modifiche e integrazioni:
- è stata affissa a questo albo Pretorio per gg. 15 consecutivi a partire dal 14/02/2018 trasmessa al Comitato Circoscrizionale/Regionale il ===== con prot. N.===== per il controllo preventivo di legittimità.

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

*f.to* (Dr.ssa Busia Giovannina)

- è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_
- Decorsi gg. 10 dalla data di inizio della pubblicazione;
- Non essendo soggetta a controllo, in quanto meramente esecutiva di altra deliberazione;
- Perché dichiarata immediatamente eseguibile;
- Avendo il Co.Re.Co. Comunicato di non aver riscontrato vizi di legittimità con provvedimento n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

*f.to* (Dr.ssa Busia Giovannina)

**È COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE**

**GIRASOLE LÌ 14/02/2018**

**IL SEGRETARIO COMUNALE (Busia Dr.ssa Giovannina)**

---