



COMUNE DI SINISCOLA

Provincia di Nuoro

COPIA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 32 Del 27-06-2019

OGGETTO: Esame ed approvazione schema di convenzione del "Progetto di realizzazione di una struttura ricettiva e sue pertinenze funzionali - zona G1 16 "Il Laghetto".

L'anno duemiladiciannove addì ventisette del mese di giugno alle ore 18:30, nella sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dal regolamento, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta Straordinaria in Prima convocazione con la presenza, a inizio di seduta, dei Signori:

Farris Gian Luigi	P	Corrias Maria Antonietta	P
Fadda Marco	A	Flori Luigi	P
Bulla Angela	P	Congiu Decimo	P
Pipere Paola	P	Pau Franca	P
Bellu Antonio	P	Bidoni Carlo Antonio	A
Fadda Paola Giuditta	P	Satta Antonio	P
Pau Francesco	P	Carta Lucio	P
Pau Giancarla	P	Floris Caterina Anna Grazia	P
Pau Luana	A		

presenti n. 14 e assenti n. 3.

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale:

■ Presiede il Sig Flori Luigi in qualità di Presidente del Consiglio.

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000) il SEGRETARIO GENERALE Bonu Dr.ssa Anna.

Nel corso della seduta escono i Consiglieri Pau Giancarla, Pau Franca e Pau Francesco
Presenti n.11

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione n. 35 del 21.06.2019 redatta dal Responsabile del Servizio Pianificazione urbanistica, gestione del territorio e del porto, avente per oggetto: "Esame ed approvazione schema di convenzione del progetto di realizzazione di una struttura ricettiva e sue pertinenze funzionali – zona G1 16 Il Laghetto"";

Premesso che in data 18/03/2019, prot. n. 6110, è stato presentato dalla società "Il Laghetto Srls", con sede in Siniscola in Loc. Su Pranu, il Piano di Lottizzazione del comparto "G116", redatto dall'Ing. Francesco Boi iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Nuoro n° 287;

Viste le Norme di attuazione del P.U.C. approvate con delibera C.C. n. 2 del 22.03.2011, modificate con riferimento alle prescrizioni della Regione Sardegna di cui alla Determinazione n. 1910/DG del 09/07/2014, le quali, tra l'altro, disciplinano:

ZONE G1 - ATTREZZATURE GENERALI: Comprendono le strutture per l'istruzione secondaria, per la ricerca e la sanità, per la cultura, direzionali etc.

Nello specifico sono:

..... Omissis.....

La zona G116 – Struttura Ristorazione Il Laghetto

Si trova in regione Su Pranu, a diretto contatto con l'itinerario stradale Siniscola- La Caletta.

Occupava una superficie pari a 10.610 mq e ospita il ristorante "Il Laghetto" che opera nel settore con spazi e funzioni fortemente limitative della sua operatività.

SUPERFICIE TOTALE DEL COMPARTO mq 10.610

VOLUMETRIA MASSIMA REALIZZABILE mc 10.610

Vista la L.R. n. 45 del 22/12/89, successivamente integrata e modificata dalla L.R. n. 1 dell'11/01/2019, in particolare gli artt. 20 e 21: "Procedura di approvazione del piano urbanistico comunale o intercomunale"; "Strumenti di attuazione del piano urbanistico comunale", i quali stabiliscono quanto segue:

.....Omissis

1. Gli strumenti di attuazione del piano urbanistico comunale o intercomunale sono: a) il piano particolareggiato; b) il piano di lottizzazione convenzionata; c) il piano per gli

insediamenti produttivi; d) il piano per l'edilizia economica e popolare; d-bis) piani di utilizzo del litorale; e) (le concessioni) il permesso di costruire ed autorizzazioni edilizie.

.....Omissis

2-quinquies. All'interno delle zone urbanistiche omogenee C, D e G, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, in alternativa al piano urbanistico attuativo, gli interventi edificatori e le opere di urbanizzazione possono essere realizzati previo rilascio di un unico permesso di costruire convenzionato avente ad oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici ove ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:

a) l'areale oggetto di intervento interessi l'intero comparto di zona urbanistica identificato in cartografia;

b) l'areale oggetto di intervento sia ricompreso all'interno dell'ambito urbano consolidato e sia delimitato su tutti i lati da elementi insediativi, aree trasformate e già edificate, o infrastrutturali.

2-sexies. La convenzione di cui al comma 2-quinquies, approvata con delibera del consiglio comunale prima del rilascio del permesso, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione: a) la cessione di aree; b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dal decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici); c) le caratteristiche morfologiche degli interventi. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato non può essere superiore ai cinque anni, in relazione a quanto previsto dalla convenzione, che può articolare l'attuazione in fasi, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

2-septies. Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo si applicano le disposizioni regionali e statali in materia di permesso di costruire. Alla convenzione si applica inoltre la disciplina 2-octies. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è preceduto da una fase di condivisione pubblica della proposta progettuale della durata di trenta giorni, durante la quale chiunque può prendere visione del progetto e presentare osservazioni in forma scritta. A tal fine il progetto è depositato a disposizione del pubblico presso la segreteria del comune e pubblicato sul sito internet del comune; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante affissione di manifesti e mediante la pubblicazione di idoneo avviso nell'albo pretorio on line del comune e nella pagina iniziale del sito internet del comune. Nei sessanta giorni successivi il consiglio comunale esamina le osservazioni presentate e approva la convenzione di cui al comma 2-sexies. Decorso il predetto termine, in caso di inerzia, si applica il comma 2-ter”.

Verificato che, all'atto dell'istruttoria dell'istanza in oggetto è stata rilevata un'incongruenza fra l'elaborato del PUC, rappresentante la perimetrazione dell'area

oggetto di intervento, e le norme di attuazione regolanti lo stesso: l'estensione descritta all'art. 36 comma 3 "Zona G1 16 Struttura di Ristorazione Il Laghetto", coincidente di fatto con quella delle particelle catastali di proprietà del Laghetto ma non corrisponde alla mappatura del PUC.

Ritenendo che la discrasia suddetta costituisca un mero errore materiale ai sensi dell'art. 20 comma 25 della L.R. 45/89, e in quanto tale non rientri fra le "varianti sostanziali" e quelle "non sostanziali" descritte ai commi 23 e 26 all'art. 20 della L.R. 45/89, come disciplinato dal comma 25 dell'art. 20 della L.R. n. 45/1989, che si riporta:

.....Omissis

25. Non costituiscono varianti al piano le modifiche che:

- a) correggono errori materiali;
- b) eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento quando sia evidente e univoco il rimedio;
- c) correggono o adeguano gli elaborati del piano per assicurare chiarezza e univocità senza incidere sulle scelte di pianificazione;
- d) aggiornano, con finalità di riordino, gli elaborati cartografici e normativi del piano in recepimento di varianti già approvate conseguenti all'approvazione di opere pubbliche o di pubblica utilità, alla sottoscrizione di accordi di programma o di pianificazione, alle intese Stato-Regione nell'ambito delle procedure di localizzazione di opere di interesse statale o in recepimento di variazioni automatiche previste dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali.

26. I casi diversi da quelli elencati nei commi 23 e 25 sono varianti non sostanziali.

27. Le varianti sostanziali al piano urbanistico, comunale o intercomunale, sono adottate e approvate con il procedimento ordinario previsto dai commi dall'1 al 20, per quanto compatibili.

28. Le varianti non sostanziali al piano urbanistico, comunale o intercomunale, sono adottate con deliberazione del consiglio comunale nella quale sono puntualmente indicate le condizioni che determinano la classificazione della variante come non sostanziale.

Ravvisata l'opportunità di:

- seguire l'iter semplificato, posto che sussistono i presupposti di cui all'art. 21, comma 2-quinquies della legge regionale n. 45/1989 e successive modifiche ed integrazioni.
- dare atto, che l'approvazione del permesso di costruire convenzionato, costituirà variante all'elaborato di piano corrispondente alla perimetrazione dell'area G1₁₆.

Visti, i seguenti elaborati che l'Ing. Francesco Boi ha prodotto in data 18/03/2019:

Tav. 1	Stralci cartografici e urbanistici- Carta tecnica regionale – Ortofoto satellitare - PPR;
Tav. 2	Planimetria Generale Lotto- Stato Attuale-Stato di Progetto
Tav. 3	Pianta Quotata Piano terra;
Tav. 4	Pianta Arredata Piano terra;

Tav. 5	Pianta Quotata Piano primo;
Tav. 6	Pianta Arredata Piano primo;
Tav. 7	Pianta Quotata Piano secondo
Tav. 8	Pianta Arredata Piano secondo;
Tav. 9	Pianta Quotata Livello Copertura
Tav. 10	Prospetti vista A-B
Tav. 11	Prospetti vista C-D
Tav. 12	Sezioni A-A, B-B, C-C
Tav. 13	Pianta Quotata Corpo alloggi personale Livello 1
Tav. 14	Pianta Quotata e Arredata Corpo alloggi personale Livello 2
Tav. 15	Pianta Quotata Corpo interrato alloggi personale Livello terrazza
Tav. 16	Calcolo Superfici e Volumi – Corpo C- Albergo
Tav. 17	Calcolo Superfici e Volumi corpo D- Alloggi Personali
Tav R1	Relazione Paesaggistica
All.1	Schema di convenzione

Considerato che

- conformemente alle previsioni del Piano Urbanistico Comunale Vigente il progetto contiene le seguenti previsioni planovolumetriche:

	Previsioni di Piano	Previsioni P.U.C.
Superficie coperta	1.724 mq	5.305 mq (50% comparto)
Volume Totale	10.608 mc	10.610 mc
Superficie di nuova edificazione	1.199 mq	
Volumetria di nuova edificazione	8.615,85 mc	
Area Adibita a parcheggi	762 mq	
Area Adibita a verde	947 mq	
Area Adibita a viabilità privata	2.683 mq	
Area Adibita ad attrezzature sportive	1.281 mq	

- il comparto contiene al suo interno la struttura ricettiva che svolge attività di ristorazione, un fabbricato destinato a civile abitazione e alcuni magazzini e accessori, oggetto della pianificazione in argomento;

- ai sensi dell'art. 21 della L.R. 45/89 ricorre, la condizione: *“a) il progetto interessi l'intero comparto di zona urbanistica identificato in cartografia”*;

- il permesso di costruire convenzionato non rientra all'interno della fascia costiera definita dal P.P.R. né all'interno delle aree perimetrate dal P.A.I., ma è soggetto al vincolo imposto dalla fascia di rispetto della Strada Provinciale n. 3;

- il servizio Pianificazione Urbanistica e Gestione del territorio, sulla base degli esiti dell'istruttoria, ha espresso parere favorevole;

Visto il P.U.C. approvato in via definitiva con delibera C.C. n. 2 del 22.03.2011 ed entrato in vigore a seguito della pubblicazione su BURAS in data 06/11/2014;

Visto il Decreto dell'Assessore EE.LL. Finanze ed urbanistica n. 2266/U del 22/12/1983;

Vista la Legge n. 1150/42 e successive modifiche;

Vista la D.G.R n. 5/48 e il relativo allegato "atto di indirizzo ai sensi dell'art. 21, comma 2 della LR. 1/2019 in ordine ai procedimenti di approvazione degli atti di governo del territorio";

Visto il Piano Paesaggistico Regionale, approvato con delibera di G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006;

Acquisito, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs 18.08.2000, n.267, il parere in ordine alla regolarità tecnica che si riporta in calce per farne parte integrante e sostanziale;

Uditi gli interventi di cui all'all.A)Omissis.....

Con voti favorevoli n. 11, contrari zero, astenuti zero, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

Di prendere atto dell'incongruenza fra l'elaborato del PUC, rappresentante la perimetrazione dell'area oggetto di intervento, e le norme di attuazione regolanti lo stesso e pertanto costituisce variante all'elaborato del piano corrispondente alla perimetrazione dell'area G116;

Di approvare, ai sensi dell'art. 21 comma 2-quinquies del Testo unico aggiornato alla legge regionale n. 1 dell'1 .1.2019, lo schema di convenzione relativa al "Progetto di realizzazione di una struttura ricettiva e sue pertinenze funzionali" - zona G116 "Il Laghetto", presentato dalla società "Il Laghetto Srls", con sede in Siniscola in Loc. Su Pranu, nel comparto "G116", redatto dall'Ing. Francesco Boi iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Nuoro n° 287, composto dagli elaborati di cui alla parte narrativa;

Di dare mandato al Responsabile dell'Area urbanistica per tutti gli adempimenti conseguenti alla definizione del presente atto;

successivamente

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti favorevoli n. 11, contrari zero, astenuti zero, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

Di dichiarare, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs n. 267/2000.

PARERE: IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile del servizio interessato
F.to Ing. Deriu Battista Giovanni

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
F.to Flori Luigi

Il Segretario Comunale
F.to Bonu Dr.ssa Anna

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,
ATTESTA

- che la presente deliberazione:

- E' stata pubblicata sul sito web comunale – albo pretorio – n° del registro delle pubblicazioni per quindici giorni consecutivi dal 03-07-2019 al 18-07-2019, come prescritto dall'art.124, c.1, T.U. 267/2000;
- E' stata trasmessa in copia, ai signori capigruppo consiliari (art.125, del T.U. 267/2000);

Li 03-07-2019

Il Segretario Comunale
F.to Bonu Dr.ssa Anna

ATTESTATO DI ESECUTIVITÀ

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,
A T T E S T A

Che la presente deliberazione è immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4 del T.U. 267/2000);

Li 03-07-2019

Il Segretario Comunale
F.to Bonu Dr.ssa Anna

Il presente atto è copia conforme all'originale
Siniscola,

Il Segretario Comunale
Bonu Dr.ssa Anna