



COMUNE DI DECIMOMANNU
PROVINCIA DI CAGLIARI

Raddu
15/8

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 21

**OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE MINIMALE DELLA LOTTIZZAZIONE "LECIS E PIU"
- ACCORPAMENTO LOTTI N. 4 E 5 E NUOVA DISTRIBUZIONE VOLUMETRICA.**

Data: 27/07/2004

L'anno DUEMILAQUATTRO il giorno VENTISETTE del mese di LUGLIO alle ore 18:30 nella solita sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto

Alla convocazione di oggi, partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge risultano all'appello nominale:

Cognome e Nome	Pre.	Cognome e Nome	Pre.	Cognome e Nome	Pre.
TRUDU LEOPOLDO	S	MOCCI FRANCO	S	COCCO ARNALDO	S
GRIECO MARIO	S	CANCEDDA ALESSANDRO	S	MAMELI MASSIMILIANO	S
SANNA ELIO	S	PISANO PARIDE	N	CADEDDU MONICA	S
PALA FRANCESCO	S	CARIA CARLO	S	TRUDU FRANCESCO	S
MELIS GIUSEPPE	S	MANCA IGNAZIO COSTANTE	S	PORCEDDU LUIGI	S
PERESSON DANIELA	S	MAMELI SERGIO	S		
<i>TOTALE Presenti</i>		16	<i>TOTALE Assenti</i>		1

Risultato legale il numero degli intervenuti assume la presidenza il SINDACO LEOPOLDO TRUDU;

Assiste il SEGRETARIO COMUNALE MARIA RITA PISCHEDDA;

Risulta presente l'ASSESSORE ESTERNO UGO CONTU; È presente altresì l'ASSESSORE ESTERNO FRANCA GRAZIA GREGU.

Vengono dal Signor Presidente nominati scrutatori i Signori:

MAMELI MASSIMILIANO
CARIA CARLO
MAMELI SERGIO

La Seduta è pubblica.

OGGETTO:
APPROVAZIONE VARIANTE MINIMALE DELLA LOTTIZZAZIONE "LECIS E PIU'" -
ACCORPAMENTO LOTTI N. 4 E 5 E NUOVA DISTRIBUZIONE VOLUMETRICA.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

PREMESSO che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 22.06.1993 si è provveduto all'adozione del Piano di Lottizzazione "Lecis e più" presentato dalla ditta "Scavi Lecis A.P. F.lli S.n.c. di Assemini";

VISTA l'istanza presentata in data 24.11.2003 Prot. n. 13057 con la quale l'Ing. Giorgio Mostallino, in qualità di tecnico incaricato della pratica, chiede la variante minimale della lottizzazione in oggetto, consistente nella modifica alla zonizzazione per la parte di aree private destinate a Lotti e a Verde - servizi Privato ad uso Pubblico accorpando i lotti n. 4 e n. 5 in un unico lotto addossato alla zona di completamento con accesso alla Via Verga; l'area privata ad uso pubblico viene ubicata ad angolo tra la Via Verga e la Bia Casteddu. Rimangono invariati, si di ubicazione che di consistenza, i lotti n. 1-2-3 e tutte le aree pubbliche destinate a servizi pubblici, parcheggi e viabilità, così come non cambia ne la delimitazione ne la consistenza dell'intera lottizzazione. In conseguenza viene a modificarsi anche il planovolumetrico nella parte relativa solo ai lotti n. 4 e 5 dove, essendo previsti accorpati, viene localizzato un unico corpo di fabbrica;

VISTO il P.U.C. approvato in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 25.10.2001;

VISTO il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 25.03.2004 n. 5/e;

VISTA la L.R. n. 45/1989;

VISTO il parere formulato sulla proposta di deliberazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs n. 267 del 18.08.2000 dal Responsabile del Servizio Tecnico, in ordine alla regolarità tecnica;

PROPONE

Per i motivi in premessa;

Di approvare la variante minimale della lottizzazione "Lecis e più" presentato dalla ditta "Scavi Lecis A.P. F.lli S.n.c. di Assemini", quale risulta dagli elaborati grafici allegati all'istanza presentata in data 24.11.2003 Prot. n. 13057 consistenti in:

- Relazione Tecnica;
- Tav. 1 (planimetrie);
- " 2 (planovolumetrico);
- " 3 (zonizzazione).

PARERE FAVOREVOLE DI REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile del Settore Tecnico
Ing. Sergio Garau



COMUNE DI DECIMOMANNU

PROVINCIA DI CAGLIARI

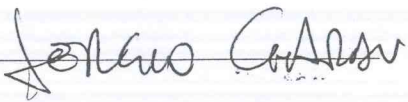
PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. 12	APPROVAZIONE VARIANTE MINIMALE DELLA LOTTIZZAZIONE "LECIS E PIU'" - ACCORPAMENTO LOTTI N. 4 E 5 E NUOVA DISTRIBUZIONE VOLUMETRICA.
Del 25/06/2004	

Il Proponente

Ufficio :

VUOTO



PARERI DI CUI ALL' ART. 53 DELLA LEGGE 8/6/1990, N. 142 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO	Per quanto concerne la regolarità tecnica esprime parere : FAVOREVOLE <input checked="" type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No
	Data 30/06/04 Il Responsabile 
IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA	Per quanto concerne la regolarità contabile esprime parere : FAVOREVOLE <input type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No
	Data Il Responsabile

DELIBERA N.

SEDUTA DEL

Votazione : all'unanimità approvata

immediatamente eseguibile

Da inviare : Co.Re.Co.

OGGETTO:

APPROVAZIONE VARIANTE MINIMALE DELLA LOTTIZZAZIONE "LECIS E PIU" -
ACCORPAMENTO LOTTI N. 4 E 5 E NUOVA DISTRIBUZIONE VOLUMETRICA.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta del Responsabile del Settore Tecnico n. 12 del 25.6.2004;

Atteso che relativamente all'oggetto, ha espresso il parere di competenza la 1^a Commissione Consiliare permanente nella seduta del 21 luglio 2004;

Visto il parere formulato sulla proposta di deliberazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs n. 267 del 18.08.2000 dal Responsabile del Servizio Tecnico, in ordine alla regolarità tecnica;

Sentito il Sindaco il quale dopo aver illustrato l'argomento inserito al punto 6) dell'ordine del giorno della seduta odierna dà la parola ai consiglieri che intendono intervenire;

Sentiti gli interventi:

- del consigliere F. Trudu il quale dà lettura dell'allegato documento contenente la dichiarazione di voto contrario del proprio gruppo (all. A);
- del consigliere E. Sanna il quale si fa portavoce del pensiero dei consiglieri di maggioranza e del Sindaco. Ritiene che il parere espresso dalla minoranza sia frutto della consulenza di un tecnico esperto e profondo conoscitore del piano urbanistico ed afferma che la maggioranza fonda i propri convincimenti sul parere favorevole di legittimità espresso dall'ufficio tecnico comunale e su quello espresso dalla Commissione edilizia. Considera l'argomento in discussione di natura strettamente tecnica e pertanto, nel riporre la più ampia fiducia nell'ufficio che si è espresso positivamente, anticipa il voto favorevole;
- del consigliere A. Cocco il quale ritiene che le varianti non sostanziali non siano di competenza consiliare e, riguardo alla lottizzazione in esame, dichiara che le perplessità manifestate in commissione, aggiungendosi a quelle espresse dal consigliere Trudu, impediscono di votare a favore. Sostiene inoltre che la variante ha natura sostanziale e considera che l'altezza massima dei fabbricati realizzabili desta preoccupazione per il possibile pregiudizio alle abitazioni prospicienti. Dichiara che, in mancanza di certezze sulle intenzioni dei lottizzanti, in merito alle effettive dimensioni altimetriche del fabbricato, il proprio gruppo intende astenersi;
- dell'assessore F. Pala il quale chiede che il Responsabile del settore tecnico intervenga perché si possano approfondire i contenuti della variante;
- del consigliere L. Porceddu il quale esprime soddisfazione perché la richiesta dell'assessore Pala dimostra l'interesse ad approfondire le problematiche al fine di esprimere un voto consapevole. Ripercorre quindi l'iter di approvazione del piano attuativo ed esprime dubbi sulla legittimità del piano medesimo. Ritiene che sarebbe stato più opportuno si realizzasse la lottizzazione approvata nel 1993 senza proporre alcuna variante. Giudica negativamente lo spostamento delle volumetrie e mostra preoccupazione per il sicuro pregiudizio nei

- confronti di chi abita nelle vicinanze e nei confronti dell'amministrazione comunale che vedrebbe compromesso un adeguato utilizzo dei circa 2400 metri di aree di cessione;
- del consigliere F. Mocci il quale dichiara che dalle carte presentate dal Sindaco si capisce che la variante riguarda solo la traslazione di un immobile e tuttavia, come l'assessore Pala, ritiene necessario che il tecnico fornisca alcuni chiarimenti ed in particolare fughi ogni dubbio riguardo ad un aspetto fondamentale: se una diversa ubicazione del fabbricato da costruire comporti o meno variante sostanziale;
 - dell'ing. S. Garau il quale spiega che la variante proposta viene classificata dalla normativa come variante minimale perché non comporta variazione agli standard urbanistici previsti nel progetto di lottizzazione del 1993 e può essere approvata con una procedura semplificata. Su tale variante l'ufficio ha espresso un parere favorevole di legittimità perché predisposta nel pieno rispetto della normativa di riferimento;
 - del consigliere A. Cocco il quale chiede un giudizio tecnico sulle possibili conseguenze negative per la zona servizi del comune a seguito dello spostamento della localizzazione dell'edificio e della vicinanza di strutture di grandi dimensioni, chiede inoltre se siano state presentate le tipologie costruttive;
 - dell'ing. Garau il quale ribadisce che la variante risponde pienamente al dettato normativo. Illustra quindi le modalità seguite nelle valutazioni e considera che l'accrescimento del valore di un'area o il suo deprezzamento dipendono da una tale molteplicità di elementi che non è possibile dare una risposta immediata e completa;
 - del consigliere F. Mocci il quale si preoccupa da un lato di assicurare il meglio per la comunità, dall'altro di non creare danni conseguenti alla mancata approvazione di un atto legittimo;
 - del consigliere E. Sanna il quale precisa che seppure i terreni siano stati ceduti da oltre 10 anni, a tutt'oggi l'amministrazione non ha realizzato alcuna struttura mentre i lottizzanti hanno con tempestività costruito strade e parcheggi;
 - del consigliere L. Porceddu il quale si rivolge all'ingegnere chiedendo quali siano gli elementi identificativi di una variante minimale. Considera quindi all'atto dell'approvazione della lottizzazione sono state individuate le tipologie edilizie che ora vengono modificate, pertanto la variante ha carattere sostanziale;
 - dell'ing. Garau il quale rammenta che le varianti sostanziali comportano modifiche degli standard urbanistici quali superfici, volumetrie, cessioni, viabilità. Ripete che la variazione dei tipi edilizi non è considerata variante sostanziale, e precisa che nella lottizzazione Lecis, la tipologia iniziale non viene modificata, infatti nello studio planimetrico veniva definito unicamente un ingombro massimo dei due corpi di fabbrica da costruire nei lotti 4 e 5 a seguito di distinte concessioni edilizie. Chiarisce che sono rimasti immutati ingombro, dimensioni, volume, altezza massima, (metri 13 come stabilito nel piano originario). Precisa che i tipi edilizi sono definiti in maniera univoca per le residenze, ma non lo sono per le attività direzionale e commerciale e che non esiste né fra i disegni della lottizzazione né fra quelli della variante un tipo edilizio che rappresenti la distribuzione interna, seppure orientativa degli spazi: è rappresentato è unicamente l'ingombro planimetrico. Afferma che la variante non è sostanziale perché non cambia il perimetro inscritto, cioè l'ingombro massimo dell'edificio rispetto al lotto, né cambiano gli standard: distanze da confini o da strade, altezze, volumetrie, superfici. Al consigliere Porceddu che sostiene sia modificato il perimetro inscritto risponde che il mutamento riguarda la superficie di sedime dei fabbricati non l'estensione e ribadisce che la diversa rappresentazione dell'ingombro non costituisce modifica di detto perimetro inscritto. Conclude evidenziando che la variante è di competenza consiliare perché prevede l'accorpamento due lotti;

- il consigliere L. Porceddu il quale contesta fermamente le affermazioni dell'ingegnere in merito alla tipologia di variante in esame. Ribadisce che si tratta di una variante sostanziale perché viene modificato il perimetro inscrivitore e suggerisce un riesame della variante stessa;
- del consigliere A. Cocco il quale dopo aver consigliato il rinvio della decisione ad altra seduta, considera che dal dibattito è emerso con chiarezza che la variante non ha natura minimale. Conferma l'astensione del gruppo di minoranza rappresentato a causa del permanere di dubbi e perplessità;
- del consigliere F. Trudu il quale riconferma la dichiarazione di voto contrario per le argomentazioni contenute nel documento precedentemente consegnato e per le ulteriori questioni segnalate dal consigliere Porceddu. Nota che la materia urbanistica consente interpretazioni spesso late, ma ritiene che il tecnico non abbia dato riscontri precisi alle problematiche individuate dal consigliere Porceddu;
- del consigliere F. Mocci il quale si dichiara pienamente soddisfatto dalle risposte fornite dall'ingegnere che con chiarezza ha spiegato che non esiste alcuna motivazione tecnica né giuridica per opporre un diniego alla proposta di variante e ritiene pertanto si debba votare a favore.

Sentito infine il Sindaco il quale constatato che non ci sono altri consiglieri che intendono intervenire mette ai voti la proposta di approvazione della variante minimale della lottizzazione Lecis e più – accorpamento lotti 4 e 5 e nuova distribuzione volumetrica, con il seguente risultato:

Presenti: 14 (L. Trudu, M. Grieco, E. Sanna, F. Pala, G. Melis, F. Mocci, A. Cancedda, C. Caria, I.C. Manca, S. Mameli, A. Cocco, M. Cadeddu, F. Trudu, L. Porceddu)

Assenti: 3 (Peresson D., Pisano P., Mameli M)

Favorevoli 10

Contrari 2 (Trudu F, Porceddu L.)

Astenuti 2 (Cocco A, Cadeddu M,)

DELIBERA

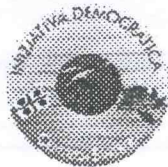
Di approvare la variante minimale della lottizzazione "Lecis e più" presentato dalla ditta Scavi Lecis A.P. F.lli S.n.c. di Assemini, quale risulta dai seguenti elaborati allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale:

Relazione Tecnica

Tav. 1- Planimetrie

“ 2 - Planovolumetrico

“ 3 - Zonizzazione.



INIZIATIVA DEMOCRATICA

CENTRO SINISTRA

Recapito cio Unità di Base DS
Via Cagliari, 22
09033 Decimomannu
tell. 070962576 - 285081 - fax 070275145
Cell. 3293534155 (gruppo consiliare)

DICHIARAZIONE DI VOTO SUL 6° punto "approvazione variante minimale della lottizzazione Iecis e più-accorpamento lotti n.4 e 5 e nuova distribuzione volumetrica- ODG- Consiglio Comunale di Decimomannu 27.07.2004

Il gruppo consiliare di **Iniziativa Democratica** Centro-Sinistra partecipa al Consiglio il proprio voto contrario, fondato sulle seguenti motivazioni:

a) per anni le vicende che hanno occupato l'ubicazione dei terreni oggetto ad oggi del predetto piano attuativo hanno evidenziato diversi dubbi sulla legittimità delle scelte politico-amministrative relative al mutamento, parziale e temporaneo, della destinazione d'uso dell'originaria zona denominata G "Servizi Generali", individuata, secondo il decreto assessoriale "Floris" n.2266/U del 20 dicembre 1983,

come segue

"parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili";

b) il Comune di Decimomannu recependo detta scelta col Piano Regolatore Generale approvato e reso esecutivo nel 1987 suddivideva tale zona urbanistica G in sei sottozone denominate G/0, G/1, G/2 G/3 G/4 G/5.

c) ora la Zona G/0 comprende (vedi PRG art. 33) "gli ambiti territoriali interessanti le aree destinate ad insediamenti di carattere commerciale, direzionale e residenziale. In detta zona sono ammessi esclusivamente insediamenti misti di carattere commerciale, direzionale ed abitativo";

d) tale destinazione appare prima facie in contrasto con quanto previsto nel predetto decreto assessoriale;

d) nel decreto Floris l'indice territoriale massimo è previsto in 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica, di contro l'Amministrazione Comunale, con il voto contrario dell'allora opposizione consiliare, si pronunciava favorevolmente per l'aumento sostanzioso dell'indice territoriale prevedendo che la quota della volumetria complessiva da destinare alla residenza, da prevedere in sede di piano attuativo, poteva estendersi fino a 0,50 mc/mq; conseguentemente, a nostro sommo parere e salvo errori interpretativi sulla vicenda, la volumetria realizzabile indicata nel

PRG per la sola residenza sarebbe, come di fatto è stato, circa 50 volte superiore all'indice massimo consentito col decreto assessoriale, in palese contrasto con la ratio della normativa regionale; sempre nella disciplina dettata per tale zona non si fa riferimento agli indici territoriali relativi alle destinazioni direzionale e commerciale;

e) nel nostro Comune l'unico piano attuativo esistente e progettato sulla base della predetta zonizzazione e sottozonizzazione ed in particolare per la zona G/o è quello di iniziativa privata convenzionata col Comune di Decimomannu, per cui oggi viene richiesta la variante, denominata "lottizzazione Lecis e più". La lottizzazione, salvo errore od omissione, prevede cessioni per viabilità e per aree a servizi, 5 lotti urbanistici, nei quali si sviluppa una volumetria massima di mc 61.1008 (pari a 17450 mq di superficie lorda); tale volumetria è ripartita in due destinazioni differenti, residenziale mc.9100 e commerciale mc.52000; conseguentemente la superficie fondiaria al netto delle cessioni è di mq 9385, circa la metà della superficie totale: la normativa regionale però indica che per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata parcheggi;

è evidente che gli indici territoriali utilizzati sono di gran lunga superiori a quelli previsti dalle norme richiamate;

g) tra l'altro nel PUC vigente la zona G è individuata come segue **art. 14:**

"sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito....."(non è altro che il disposto dell'art.3 decreto RAS 1983 n.2366/U citato;

h) a nostro sommo avviso ad oggi non sarebbe invece possibile sia per norme del nostro PUC che per la disciplina generale prevista dall'art. 3 della legge regionale 01.07.1991 n.20, la ripetizione di un simile piano di lottizzazione: di fatto attraverso un'erronea interpretazione e regolamentazione, **gli Amministratori precedenti coinvolti nell'approvazione del piano** di cui si discute, riteniamo abbiano creato una disparità di trattamento, tant'è che i nuovi piani attuativi dovranno seguire una disciplina differente:

-indice territoriale 0,01 mc/mq per interventi di iniziativa privata, incrementabile per i soli piani attuativi di iniziativa o di interesse pubblico;

-dotazione minima di aree da destinare a servizi pubblici e da cedere all'Amministrazione Comunale, pari al 10% della superficie totale dell'intervento;

-le residenze sono ammesse solo per per l'eventuale personale di custodia in numero strettamente necessario in relazione alle dimensioni dell'intervento.

Concludendo riteniamo di poter affermare l'esistenza di una disparità di trattamento in relazione ai possibili interventi attuabili nelle medesime Zone G, che pur trovandosi nei comparti limitrofi, non potranno fruire dello stesso trattamento adottato per la lottizzazione denominata LECIS E PIU'.

La recente approvazione del Piano Urbanistico Commerciale, infine, restringerebbe l'ubicazione delle medie strutture commerciali, quasi esclusivamente nelle zone G/O oggetto delle difficoltà

interpretative che ancora oggi con ci consentono di votare per la variante al piano attuativo di lottizzazione privata "Lecis e più", che di fatto ha sottratto un'ampia zona alla sua destinazione naturale quella destinata a "servizi generali"

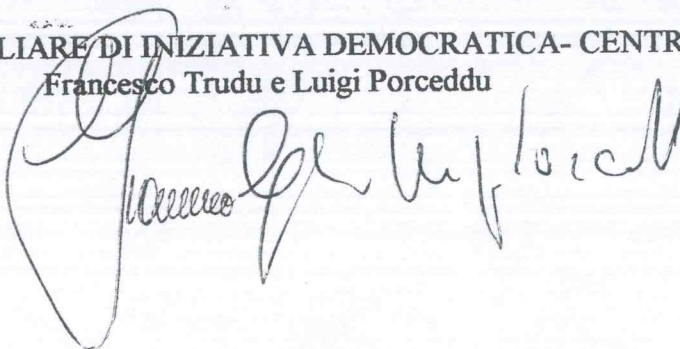
È molto strano inoltre che ad oggi non sia stato ancora varato un altro Piano per l'Edilizia Economica e Popolare che verosimilmente sarebbe stato utile per calmierare i prezzi delle aree edificabili.

Per questi motivi

facendo nostre tutte le argomentazioni, le perplessità ed i dubbi manifestati dalle opposizioni consiliari precedenti, rappresentanti la sinistra decimese nel tempo, che fermamente si erano opposte alle predette contraddizioni che di fatto esprimono in modo concorrente e significativo mutamenti repentini degli indirizzi regionali urbanistici, attraverso un'interpretazione lata da parte degli amministratori coinvolti in dette scelte, a prescindere dalla variante portata odiernamente alla discussione del nostro Consiglio Comunale, **confermiamo il nostro voto contrario.**

Per IL GRUPPO CONSILIARE DI INIZIATIVA DEMOCRATICA- CENTRO SINISTRA

Francesco Trudu e Luigi Porceddu

A handwritten signature in black ink, appearing to be a cursive script, positioned below the typed names of Francesco Trudu and Luigi Porceddu. The signature is somewhat stylized and overlaps the text.

