



COMUNE DI MARACALAGONIS

Provincia di Cagliari

COPIA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 40	OGGETTO: VARIANTE AI PIANI DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA F - "TORRE DELLE STELLE" E "COCCO E PIÙ" IN SEGUITO ALLA VERIFICA DI COERENZA AI SENSI DELL'ART. 13, COMMA 2, DELLA L.R. 4/2009. - ISTRUTTORIA OSSERVAZIONI - APPROVAZIONE DEFINITIVA
DEL 09.08.2012	

L'anno **duemiladodici** addì **nove** del mese di **agosto** alle ore **18,45** nella sala delle adunanze consiliari del Comune, a seguito di avviso di convocazione diramato dal Presidente del Consiglio in data **06/08/2012** prot. **11.583**, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica **straordinaria** ed in **prima convocazione**.

Presiede la seduta Elisabetta Montagna nella sua qualità di Presidente del Consiglio e sono rispettivamente presenti ed assenti i Signori:

	<i>P</i>	<i>A</i>
1 Corona Antonella	X	
2 Argiolu Andrea		X
3 Corona Andrea	X	
4 Corona Fabio	X	
5 Deiana Efisio	X	
6 Fadda Mario	X	
7 Ghironi Sebastiano	X	
8 Montagna Elisabetta	X	
9 Pedditzi Pasquale		X

	<i>P</i>	<i>A</i>
10 Pinna Elisa	X	
11 Pinna Saverio	X	
12 Puddu Angelo		X
13 Pusceddu Egidio	X	
14 Sanna Antonio	X	
15 Serra Agostino	X	
16 Serra Giovanna Maria	X	
17 Usala Antonina	X	
Totali:	14	3

Partecipa la **dott.ssa Maria Teresa Vella** nella sua qualità di Segretario Comunale.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita i convocati a deliberare sull' oggetto sopraindicato.

PREMESSO che sulla proposta di deliberazione relativa all'oggetto, redatta nel testo di seguito riportato, ai sensi dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, hanno espresso parere favorevole, come risulta da quanto riportato in calce al presente atto:

Il Responsabile del Servizio Tecnico, per quanto concerne la regolarità Tecnica;

Il Responsabile del Servizio Economico Finanziario, per quanto concerne la regolarità Contabile;

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- Con deliberazione del Consiglio Comunale n° 11 del 02.10.1969, approvata dal CO.RE.CO. di Cagliari col n. 41617/366 in data 15.01.1970, si approvava il piano di lottizzazione e relativa convenzione tra il Comune di Maracalagonis e la società Immobiliare Torre delle Stelle S.p.a.;
- In data 02.03.1970 veniva stipulata la Convenzione tra il Comune di Maracalagonis e la **Società Immobiliare Torre delle Stelle s.p.a.** relativa al piano di lottizzazione (località “Cannesisa e Baccu Mandara”), reg. rep. 3; registrato a Cagliari 14.03.1970 n. 3502 vol. 456; pubblicato a Cagliari il 09.04.1970 casella 5628 art. 4629. La quale prevedeva al punto 5 l’obbligo *“da parte della società lottizzante Immobiliare Torre delle Stelle a cedere a titolo gratuito al Comune di Maracalagonis, quando tutte le opere di urbanizzazione saranno completate, la sua proprietà per quando riguarda aree e opere di urbanizzazione primaria e secondaria e più precisamente: le strade residenziali, gli spazi di sosta e di parcheggio, la rete idrica di distribuzione e le zone 7 e 8 dell’allegato n. 5 del progetto di lottizzazione”* (aree per scuola e attività religiose e culturali).
- In data 10.01.1977 veniva stipulata contratto aggiuntivo al contratto rep. N. 3 del 02.03.1970 portante convenzione lottizzazione Torre delle Stelle; rep. N. 1 del 10.01.1977, registrato a Cagliari al n. 1890 del 16.02.1977.
- Con deliberazione del Consiglio Comunale di Maracalagonis n° 5 del 15.04.1971, approvata dal CO.RE.CO. di Cagliari con il n. 10792/3739 in data 23.03.1972, si approvava il piano di lottizzazione e relativa Convenzione nel sito denominato Cannesisa con i sigg. **Giovanni Cocco e più**, la quale prevedeva alla lettera B: *il passaggio al Comune delle opere previste (urbanizzazione) agli effetti della necessarie successiva manutenzione con la piena proprietà;*
- In data 26.04.1972 veniva stipulata Convenzione tra il Comune di Maracalagonis e i sigg. Cocco Giovanni e più, inerente la lottizzazione denominata **“Cocco Giovanni e più”** riguardante alcune aree in località Cannesisa adiacente alla sopracitata lottizzazione Torre delle Stelle.
- Il primo comma dell’art. 13 della L.R. 23/10/2009 n. 4, individua gli interventi edilizi immediatamente realizzabili in attesa dell’adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al Piano Paesaggistico Regionale;
- il punto d) del citato articolo 13 permette ai comuni non dotati di piano urbanistico comunale di realizzare, nella fascia dei 2000 metri dalla linea di battigia marina, gli interventi previsti dagli strumenti attuativi già approvati e convenzionati, a condizione che le relative opere di urbanizzazione siano state legittimamente avviate prima dell’approvazione del Piano Paesaggistico Regionale;
- tale norma, al comma 2, consente di realizzare gli interventi di cui sopra, previa verifica della coerenza delle volumetrie programmate con il contesto paesaggistico e ambientale di riferimento, effettuata di concerto tra l’Amministrazione Regionale e l’Amministrazione Comunale;

CONSIDERATO CHE il comune di Maracalagonis con nota prot. n. 12736 del 05/10/2010 ha chiesto la concertazione ai sensi dell’art. 13 della L.R. n. 4 del 23/10/2009, per i piani di Lottizzazione “Torre delle Stelle” e “Cocco e più” in zona F, Località Torre delle Stelle.

VISTO il verbale del 29/10/2010 del primo tavolo tecnico per la verifica di coerenza degli interventi previsti, di cui si allega copia;

CONSIDERATO CHE il Comune di Maracalagonis con nota prot. n. 1913 del 10/02/2011 ha trasmesso la seguente documentazione integrativa (che si allega in copia) richiesta nel tavolo tecnico del 29/10/2010:

- Tavola 1 – Planimetria generale redatta su base CTR scala 1:10.000

- Tavola 2 – Stralcio PPR scala 1:25.000
- Tavola 3 – Planimetria su base aerofotogrammetria scala 1:4.000
- Tavola 4 – Planimetria su base ortofoto scala 1:4.000
- Tavola 5 – Planimetria su base aerofotogrammetria con l'indicazione delle lottizzazioni convenzionate scala 1:4.000
- Tavola 6 – Planimetria su base aerofotogrammetria con l'indicazione delle aree inedificabili scala 1:4.000
- Tavola 7 – Planimetria su base aerofotogrammetria con l'indicazione delle aree pubbliche scala 1:4.000
- Tavola 8 – Planimetria su base aerofotogrammetria con l'indicazione delle aree private edificabili scala 1:4.000
- Tavola 9 – Planimetria su base aerofotogrammetria con l'indicazione dei lotti in edificati e delle richieste di ampliamento nuova costruzione presentate scala 1:4.000

VISTO il verbale del 23/02/2011 del secondo e ultimo tavolo tecnico per la verifica di coerenza degli interventi previsti, di cui si allega copia;

VISTO l'atto di concerto stipulato tra L'amministrazione Regionale e l'Amministrazione Comunale in data 14/03/2011 che si allega in copia;

VISTA la delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 04.04.2011, esecutiva ai sensi di legge, avente per oggetto: **“VARIANTE AI PIANI DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA F - “TORRE DELLE STELLE” E “COCCO E PIÙ” IN SEGUITO ALLA VERIFICA DI COERENZA AI SENSI DELL’ART. 13, COMMA 2, DELLA L.R. 4/2009. – ADOZIONE”**, con la quale si è ritenuto di modificare e integrare le norme dei Piani di Lottizzazione “Torre delle Stelle” e “Cocco e più” in zona F, Località Torre delle Stelle, nel seguente modo:

Calcolo volumi

Il calcolo dei volumi dovrà avvenire secondo le modalità definite dal DA 2266/U/1983, dalla Circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 10 maggio 1984, n. 1 e dagli schemi allegati alla Circolare dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, 20 marzo 1978, n. 2-A.

Superfici lotti fondiari, numero di unità immobiliari ammesse e superfici minime

La superficie minima del lotto fondiario è fissata in 1000 mq. Non sono ammessi frazionamenti per superfici inferiori; sono ammessi accorpamenti di lotti fondiari.

All'interno del singolo lotto fondiario sono ammesse 2 unità immobiliari per superfici del lotto fondiario ≤ 1000 mq, 3 unità immobiliari per superfici del lotto fondiario $>$ di 1000 mq e ≤ 1500 mq, 4 unità immobiliari per superfici del lotto fondiario $>$ di 1500 mq e ≤ 2000 mq. Per superfici maggiori si seguirà la medesima progressione.

Indice di fabbricabilità fondiario e rapporto di copertura

L'indice di fabbricabilità fondiaria è quello stabilito nelle relative tavole dei PdL mentre il rapporto di copertura non dovrà essere superiore a 1/8 della superficie del lotto.

Indice di permeabilità

L'indice di permeabilità non dovrà essere inferiore al 30% della superficie del lotto.

Altezza degli edifici e numero di piani

L'altezza massima degli edifici non dovrà essere superiore a 5.50 m sia a monte che a valle, da misurarsi come intersezione tra l'intradosso del solaio e la superficie esterna della parete verticale e il punto medio della linea di stacco del fabbricato dal terreno. Il numero di piani massimo non dovrà essere superiore a 2 fuori terra.

Distanza dai confini

I fabbricati, ad eccezione degli impianti tecnologici interrati (depuratori, vasche di raccolta acque, piscine, piccoli locali pompe, ecc) dovranno distare almeno 6 m da tutti i confini del lotto, comprese eventuali strade.

Distacco tra pareti

Il distacco tra pareti di cui almeno una finestrata dovrà essere come minimo di 12 m; tra pareti non finestrate come minimo di 6 m.

Tipologie edilizie e materiali

L'organizzazione dei fabbricati all'interno dei lotti fondiari dovrà prevedere articolazioni planoaltimetriche tali da garantire un corretto inserimento nel paesaggio circostante. Le forme dei fabbricati dovranno essere semplici, non eccessivamente articolate, costituite da figure geometriche elementari (rettangolo/quadrato) giustapposte.

Le tipologie edilizie dovranno essere del tipo isolato, mono o plurifamiliari.

È ammessa la realizzazione di elementi tipologici quali: patii, corti, porticati, terrazze, pergole e ombreggi.

Tutti i materiali da costruzione da utilizzare dovranno essere del tipo tradizionale. In prima ipotesi deve essere valutata la possibilità di realizzare la struttura in muratura portante e fra le ipotesi successive quella in cemento armato a telaio.

Le facciate dovranno essere rifinite con intonaco e tinteggiature di colore bianco e/o nella gamma cromatica delle terre tenui. Ogni fabbricato dovrà avere un unico colore.

Sono ammesse realizzazioni con pietra strutturale a faccia vista, ma non placcaggi con pietra o altri materiali simili.

Le coperture potranno essere solo ed esclusivamente a falde inclinate con pendenza non superiore al 35%, del tipo a capanna o a padiglione, con direzione prevalente secondo la pendenza naturale del terreno. È consentito l'utilizzo di coperture piane solo in soluzioni architettoniche compiute per la chiusura di elementi a sbalzo, di corpi scala, di volumi indipendenti, di parziale chiusura di tetti, ecc e, comunque, per un superficie totale complessiva non superiore al 35% dell'intera superficie coperta. Le falde inclinate dovranno essere rivestite in laterizio con coppi non anticati e/o tegole portoghesi. Non è ammesso altro tipo di finitura superficiale.

I canali di gronda e i pluviali potranno essere realizzati in muratura, nascosti o internati nella muratura, o, in alternativa, a vista, dovranno essere in rame.

Gli infissi dovranno essere preferibilmente in legno o comunque con finitura tipo legno. Sono tassativamente esclusi infissi color bronzo/ottone/alluminio, ecc. Le chiusure degli infissi potranno essere realizzate solo ed esclusivamente con portelloni e/o persiane. È tassativamente escluso l'utilizzo di sole tapparelle.

Le aree esterne non mantenute a parcheggio e a verde dovranno essere pavimentate in pietra, cotto e/o calcestruzzo architettonico. Il semplice battuto di cemento è tassativamente escluso.

È ammessa la realizzazione di pergolati solo se realizzati interamente in legno.

Eventuali serbatoi per GPL, gasolio, acqua, ecc dovranno essere completamente interrati o racchiusi entro appositi volumi tecnici in soluzioni architettoniche compiute.

Eventuali unità esterne di condizionatori, pompe di calore ecc. dovranno essere opportunamente mascherate in soluzioni architettoniche compiute tali da non essere percepite dall'esterno.

Non potranno essere installati pannelli solari e/o fotovoltaici se non del tipo completamente integrato nella struttura. È tassativamente escluso il posizionamento di pannelli solari e/o fotovoltaici a suolo.

Recinzioni

Le recinzioni prospicienti spazi pubblici o ad uso pubblico dovranno essere a giorno realizzate in muratura continua di altezza pari a 1.00 m, opportunamente intonacata e tinteggiata con colori a scelta tra bianco e quelli appartenenti alla gamma cromatica delle terre tenui, o pietra a faccia a vista ma non placcaggi, e soprastante cancellata in ferro di altezza massima pari a 1.00 m realizzata con disegni semplici (con colori a scelta tra nero, grigio scuro antracite o grigio chiaro), o in legno di altezza massima pari a 1.00 m realizzata con disposizioni semplici (con color legno naturale, testa di moro o verde scuro). Le recinzioni verso altri lotti fondiari potranno essere realizzate alternativamente o come le recinzioni prospicienti direttamente spazi pubblici o ad uso pubblico o in muratura continua, opportunamente intonacata e tinteggiata con colori a scelta tra bianco e quelli appartenenti alla gamma cromatica delle terre tenui, di altezza pari a 0.30 m e soprastante rete metallica di altezza massima pari a 1.70 m.

È in ogni caso escluso l'utilizzo di pannelli tipo Orsogrill e di manufatti in calcestruzzo prefabbricati.

Terrazzamenti

È ammessa la realizzazione di terrazzamenti per sistemazioni del terreno e/o dei fabbricati e relative

pertinenze. Il muro di sostegno del terrazzamento non potrà avere una altezza superiore a 1.80 m nella parte a valle e la parte a vista dovrà essere rivestita in pietrame locale dello spessore minimo di 20 cm.

Obbligo del verde negli spazi non edificati

All'interno dei lotti fondiari le aree non edificate e non destinate a parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a giardino, con utilizzo esclusivo di specie vegetali tipiche della macchia mediterranea. È fatto obbligo ai proprietari dei lotti fondiari di porre a dimora nel verde di pertinenza del fabbricato una pianta di alto fusto di specie autoctone con portamento arboreo di altezza iniziale pari a 180 cm ogni 50 mc edificati prescelte fra quelle rilevabili nelle forme associative che popolavano in origine quella parte di territorio.

DATO ATTO CHE la delibera di adozione e gli allegati, ai sensi dell'art. 20 c. 2 della L.R. 45/'89, sono stati in pubblicazione per 30 giorni consecutivi dal 17.06.2011 al 17.07.2011 sull'albo pretorio e sul sito internet del Comune di Maracalagonis e in data 19/06/2011 sul Quotidiano "L'Unione Sarda";

TENUTO CONTO CHE nei successivi trenta giorni dalla suddetta pubblicazione, ai sensi dell'art. 20 c. 3 della L.R. 45/'89, sono pervenute le seguenti n° 4 istanze di osservazione, le quali sono allegate e al presente atto e ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

<i>n</i>	<i>PROT.</i>	<i>DATA</i>	<i>INTESTAZIONE</i>
<i>1</i>	<i>11255</i>	<i>18.08.2011</i>	<i>Soc. Immobiliare Torre delle Stelle</i>
<i>2</i>	<i>11265</i>	<i>19.08.2011</i>	<i>Soc. Cala dei Delfini</i>
<i>3</i>	<i>11266</i>	<i>19.08.2011</i>	<i>Soc. Punta la Torre</i>
<i>4</i>	<i>11318</i>	<i>19.08.2011</i>	<i>Nuova Associazione Torre delle Stelle</i>

TENUTO CONTO CHE il Servizio Tecnico ha formulato la seguente osservazione d'ufficio:

all'ultimo capoverso - primo comma delle "Tipologie edilizie e materiali" dell'art. 1 dell'atto di concerto, la frase "Non potranno essere installati pannelli solari e/o fotovoltaici se non del tipo completamente integrato nella struttura. È tassativamente escluso il posizionamento di pannelli solari e/o fotovoltaici a suolo", sarà sostituita dalla seguente:

"Non potranno essere installati pannelli solari e/o fotovoltaici se non del tipo completamente integrato o semintegrato nella struttura. È tassativamente escluso il posizionamento di pannelli solari e/o fotovoltaici a suolo".

CONSIDERATO CHE il Servizio Tecnico ha provveduto a redigere l'istruttoria delle osservazioni e che la relazione di istruttoria è allegata alla presente e ne costituisce parte integrante e sostanziale;

RITENUTO NECESSARIO sottoporre le osservazioni al Consiglio Comunale che avrà facoltà di accoglierle o respingerle con parere motivato ai sensi dell'art. 20 della L.R. 45/1989;

CONSIDERATO CHE

- con nota prot. n. 69390 TP CA-CI del 18/11/2011 (prot. Comune n. 15881 del 25/11/2011) la R.A.S. – Ass.to EE.LL., Finanze e Urbanistica – Servizio Tutela Paesaggistica, ha sospeso la procedura per la verifica di coerenza delle volumetrie programmate, ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 4 del 23/10/2009.
- con nota prot. n. 40355 TP CA-CI del 06/07/2012 pervenuta via PEC (prot. Comune n. 11422 del 01/08/2012) la R.A.S. – Ass.to EE.LL., Finanze e Urbanistica – Servizio Tutela Paesaggistica, ha comunicato la ripresa della procedura di approvazione della verifica di coerenza delle volumetrie programmate, ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 4 del 23/10/2009.

VISTA la legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni;

VISTA la legge regionale 22 dicembre 1989 n. 45 e successive modifiche e integrazioni;

VISTA la proposta predisposta dal Responsabile del Servizio Tecnico formulata nel testo risultante dalla presente deliberazione;

ACQUISITO il parere favorevole del Responsabile del Servizio in ordine alla regolarità tecnica ai sensi del D.Lgs n° 267 del 18.08.2000, viene omesso il parere di regolarità finanziaria in quanto la presente deliberazione riveste esclusivo indirizzo tecnico;

VISTI

- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, recante Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, e successive modificazioni e integrazioni;
- lo Statuto Comunale;

UDITE:

- l'illustrazione della presente proposta di deliberazione da parte dell'Assessore Antonio Sanna;
- la discussione che viene riportata in sintesi nel verbale della presente seduta al quale si rinvia;
- le dichiarazioni di voto di seguito riportate;

Il consigliere Mario Fadda chiede che le osservazioni vengano votate distintamente e si rivolge al Segretario Comunale per chiedere se sia fattibile.

Il Segretario Comunale cita l'art. 62 del Regolamento del Consiglio Comunale il quale prevede che i provvedimenti composti da più parti possano essere votati per divisione qualora lo richieda almeno un terzo dei consiglieri.

Il Consiglio Comunale, poiché n. 5 consiglieri (appartenenti al gruppo di minoranza) chiedono che si proceda alla votazione separata delle singole osservazioni, ne prende atto.

Il consigliere Mario Fadda dichiara, sebbene condivida la proposta di variante in oggetto, che il suo gruppo uscirà al momento della votazione finale, in quanto dovendo esprimere un voto separato per le singole osservazioni non può votare a favore dell'approvazione definitiva della variante in quanto comprensiva anche delle risultanze delle singole votazioni sulle osservazioni.

Durante la discussione escono dall'aula i consiglieri Ghironi Sebastiano e Serra Giovanna Maria, sono presenti 12 consiglieri.

Il Presidente del Consiglio Comunale, ultimate le dichiarazioni di voto, apre le operazioni di voto, precisando che inizialmente si procederà con votazioni separate per ciascuna osservazione e di seguito si procederà all'approvazione definitiva della variante.

Il Presidente chiarisce che il voto dovrà essere espresso sul rigetto delle osservazioni n. 1,2,3 e 4 e sull'accoglimento dell'osservazione n. 5, come proposto dal Responsabile del Servizio Tecnico e risultante dalla relativa istruttoria.

Osservazione n. 1 - Rigetto: consiglieri presenti n. 12, assenti n. 5 (Argiolu A., Ghironi S., Pedditzi P., Puddu A., Serra G.M.), astenuti n. 0, votanti n. 12, favorevoli n. 9, contrari n. 3 (Deiana E., Fadda M., Usala A.).

Osservazione n. 2 - Rigetto: consiglieri presenti n. 12, assenti n. 5 (Argiolu A., Ghironi S., Pedditzi P., Puddu A., Serra G.M.), astenuti n. 0, votanti n. 12, favorevoli n. 9, contrari n. 3 (Deiana E., Fadda M., Usala A.).

Osservazione n. 3 - Rigetto: consiglieri presenti n. 12, assenti n. 5 (Argiolu A., Ghironi S., Pedditzi P., Puddu A., Serra G.M.), astenuti n. 0, votanti n. 12, favorevoli n. 9, contrari n. 3 (Deiana E., Fadda M., Usala A.).

Osservazione n. 4 - Rigetto: consiglieri presenti n. 12, assenti n. 5 (Argiolu A., Ghironi S., Pedditzi P., Puddu A., Serra G.M.), astenuti n. 0, votanti n. 12, favorevoli n. 12, contrari n. 0.

Osservazione n. 5 - Accoglimento: consiglieri presenti n. 12, assenti n. 5 (Argiolu A., Ghironi S., Pedditzi P., Puddu A., Serra G.M.), astenuti n. 0, votanti n. 12, favorevoli n. 12, contrari n. 0.

Ultimate le votazioni delle osservazioni escono dall'aula i consiglieri Deiana Eufisio, Fadda Mario e Usala Antonina, sono presenti 9 consiglieri.

Il presidente introduce le operazioni di voto sulla proposta di approvazione definitiva della variante in oggetto che ottiene, con votazione palese, il seguente esito: consiglieri presenti n. 9, assenti n. 8 (Argiolu A., Deiana E., Fadda M., Ghironi S., Pedditzi P., Puddu A., Serra G.M. e Usala A.), astenuti n. 0, votanti n. 9, favorevoli n. 9, contrari n. 0.

Quindi, visto l'esito delle suesposte votazioni

DELIBERA

DI DARE ATTO che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto;

DI ACCOGLIERE l'osservazione n. 5 presentata d'Ufficio come da istruttoria tecnica di cui all'allegato A) alla presente e facente parte integrante e sostanziale della stessa;

DI RIGETTARE le seguenti n. 4 osservazioni come da istruttoria tecnica allegata alla presente sotto la lettera A):

<i>n</i>	<i>PROT.</i>	<i>DATA</i>	<i>INTESTAZIONE</i>
<i>1</i>	<i>11255</i>	<i>18.08.2011</i>	<i>Soc. Immobiliare Torre delle Stelle</i>
<i>2</i>	<i>11265</i>	<i>19.08.2011</i>	<i>Soc. Cala dei Delfini</i>
<i>3</i>	<i>11266</i>	<i>19.08.2011</i>	<i>Soc. Punta la Torre</i>
<i>4</i>	<i>11318</i>	<i>19.08.2011</i>	<i>Nuova Associazione Torre delle Stelle</i>

DI APPROVARE la variante normativa ai piani di Lottizzazione "Torre delle Stelle" e "Cocco e più" in zona F, Località Torre delle Stelle, consistente nelle seguenti modifiche e integrazioni:

Calcolo volumi

Il calcolo dei volumi dovrà avvenire secondo le modalità definite dal DA 2266/U/1983, dalla Circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 10 maggio 1984, n. 1 e dagli schemi allegati alla Circolare dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, 20 marzo 1978, n. 2-A.

Superfici lotti fondiari, numero di unità immobiliari ammesse e superfici minime

La superficie minima del lotto fondiario è fissata in 1000 mq. Non sono ammessi frazionamenti per superfici inferiori; sono ammessi accorpamenti di lotti fondiari.

All'interno del singolo lotto fondiario sono ammesse 2 unità immobiliari per superfici del lotto fondiario \leq 1000 mq, 3 unità immobiliari per superfici del lotto fondiario $>$ di 1000 mq e \leq 1500 mq, 4 unità immobiliari per superfici del lotto fondiario $>$ di 1500 mq e \leq 2000 mq. Per superfici maggiori si seguirà la medesima progressione.

Indice di fabbricabilità fondiario e rapporto di copertura

L'indice di fabbricabilità fondiaria è quello stabilito nelle relative tavole dei PdL mentre il rapporto di copertura non dovrà essere superiore a 1/8 della superficie del lotto.

Indice di permeabilità

L'indice di permeabilità non dovrà essere inferiore al 30% della superficie del lotto.

Altezza degli edifici e numero di piani

L'altezza massima degli edifici non dovrà essere superiore a 5.50 m sia a monte che a valle, da misurarsi come intersezione tra l'intradosso del solaio e la superficie esterna della parete verticale e il punto medio della linea di stacco del fabbricato dal terreno. Il numero di piani massimo non dovrà essere superiore a 2 fuori terra.

Distanza dai confini

I fabbricati, ad eccezione degli impianti tecnologici interrati (depuratori, vasche di raccolta acque, piscine, piccoli locali pompe, ecc) dovranno distare almeno 6 m da tutti i confini del lotto, comprese eventuali strade.

Distacco tra pareti

Il distacco tra pareti di cui almeno una finestrata dovrà essere come minimo di 12 m; tra pareti non finestrate come minimo di 6 m.

Tipologie edilizie e materiali

L'organizzazione dei fabbricati all'interno dei lotti fondiari dovrà prevedere articolazioni planoaltimetriche tali da garantire un corretto inserimento nel paesaggio circostante. Le forme dei fabbricati dovranno essere semplici, non eccessivamente articolate, costituite da figure geometriche elementari (rettangolo/quadrato) giustapposte.

Le tipologie edilizie dovranno essere del tipo isolato, mono o plurifamiliari.

È ammessa la realizzazione di elementi tipologici quali: patii, corti, porticati, terrazze, pergole e ombreggi.

Tutti i materiali da costruzione da utilizzare dovranno essere del tipo tradizionale. In prima ipotesi

deve essere valutata la possibilità di realizzare la struttura in muratura portante e fra le ipotesi successive quella in cemento armato a telaio.

Le facciate dovranno essere rifinite con intonaco e tinteggiature di colore bianco e/o nella gamma cromatica delle terre tenui. Ogni fabbricato dovrà avere un unico colore.

Sono ammesse realizzazioni con pietra strutturale a faccia vista, ma non placcaggi con pietra o altri materiali similari.

Le coperture potranno essere solo ed esclusivamente a falde inclinate con pendenza non superiore al 35%, del tipo a capanna o a padiglione, con direzione prevalente secondo la pendenza naturale del terreno. È consentito l'utilizzo di coperture piane solo in soluzioni architettoniche compiute per la chiusura di elementi a sbalzo, di corpi scala, di volumi indipendenti, di parziale chiusura di tetti, ecc e, comunque, per un superficie totale complessiva non superiore al 35% dell'intera superficie coperta. Le falde inclinate dovranno essere rivestite in laterizio con coppi non anticati e/o tegole portoghesi. Non è ammesso altro tipo di finitura superficiale.

I canali di gronda e i pluviali potranno essere realizzati in muratura, nascosti o internati nella muratura, o, in alternativa, a vista, dovranno essere in rame.

Gli infissi dovranno essere preferibilmente in legno o comunque con finitura tipo legno. Sono tassativamente esclusi infissi color bronzo/ottone/alluminio, ecc. Le chiusure degli infissi potranno essere realizzate solo ed esclusivamente con portelloni e/o persiane. È tassativamente escluso l'utilizzo di sole tapparelle.

Le aree esterne non mantenute a parcheggio e a verde dovranno essere pavimentate in pietra, cotto e/o calcestruzzo architettonico. Il semplice battuto di cemento è tassativamente escluso.

È ammessa la realizzazione di pergolati solo se realizzati interamente in legno.

Eventuali serbatoi per GPL, gasolio, acqua, ecc dovranno essere completamente interrati o racchiusi entro appositi volumi tecnici in soluzioni architettoniche compiute.

Eventuali unità esterne di condizionatori, pompe di calore ecc. dovranno essere opportunamente mascherate in soluzioni architettoniche compiute tali da non essere percepite dall'esterno.

Non potranno essere installati pannelli solari e/o fotovoltaici se non del tipo completamente integrato o semintegrato nella struttura. È tassativamente escluso il posizionamento di pannelli solari e/o fotovoltaici a suolo.

Recinzioni

Le recinzioni prospicienti spazi pubblici o ad uso pubblico dovranno essere a giorno realizzate in muratura continua di altezza pari a 1.00 m, opportunamente intonacata e tinteggiata con colori a scelta tra bianco e quelli appartenenti alla gamma cromatica delle terre tenui, o pietra a faccia a vista ma non placcaggi, e soprastante cancellata in ferro di altezza massima pari a 1.00 m realizzata con disegni semplici (con colori a scelta tra nero, grigio scuro antracite o grigio chiaro), o in legno di altezza massima pari a 1.00 m realizzata con disposizioni semplici (con color legno naturale, testa di moro o verde scuro). Le recinzioni verso altri lotti fondiari potranno essere realizzate alternativamente o come le recinzioni prospicienti direttamente spazi pubblici o ad uso pubblico o in muratura continua, opportunamente intonacata e tinteggiata con colori a scelta tra bianco e quelli appartenenti alla gamma cromatica delle terre tenui, di altezza pari a 0.30 m e soprastante rete metallica di altezza massima pari a 1.70 m.

È in ogni caso escluso l'utilizzo di pannelli tipo Orsogrill e di manufatti in calcestruzzo prefabbricati.

Terrazzamenti

È ammessa la realizzazione di terrazzamenti per sistemazioni del terreno e/o dei fabbricati e relative pertinenze. Il muro di sostegno del terrazzamento non potrà avere una altezza superiore a 1.80 m nella parte a valle e la parte a vista dovrà essere rivestita in pietrame locale dello spessore minimo di 20 cm.

Obbligo del verde negli spazi non edificati

All'interno dei lotti fondiari le aree non edificate e non destinate a parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a giardino, con utilizzo esclusivo di specie vegetali tipiche della macchia mediterranea. È fatto obbligo ai proprietari dei lotti fondiari di porre a dimora nel verde di pertinenza del fabbricato una pianta di alto fusto di specie autoctone con portamento arboreo di altezza iniziale pari a 180 cm ogni 50 mc edificati prescelte fra quelle rilevabili nelle forme associative che popolavano in origine quella parte di territorio.

DI DISPORRE che il Servizio Tecnico provveda ad attivare l'iter procedurale di legge successivo all'approvazione definitiva della variante di cui trattasi, per la verifica di coerenza ai sensi della L.R. 4/2009 e per la successiva entrata in vigore.

Allegati:

- A. Istruttoria osservazioni;
- B. Verbale del 29/10/2010 del primo tavolo tecnico;
- C. Verbale del 23/02/2011 del secondo e ultimo tavolo tecnico;
- D. Atto di concerto stipulato tra l'amministrazione Regionale e l'Amministrazione Comunale in data 14/03/2011;
- E. Documentazione integrativa:
 - 1. Tavola 1 – Planimetria generale redatta su base CTR scala 1:10.000
 - 2. Tavola 2 – Stralcio PPR scala 1:25.000
 - 3. Tavola 3 – Planimetria su base aerofotogrammetria scala 1:4.000
 - 4. Tavola 4 – Planimetria su base ortofoto scala 1:4.000
 - 5. Tavola 5 – Planimetria su base aerofotogrammetria con l'indicazione delle lottizzazioni convenzionate scala 1:4.000
 - 6. Tavola 6 – Planimetria su base aerofotogrammetria con l'indicazione delle aree inedificabili scala 1:4.000
 - 7. Tavola 7 – Planimetria su base aerofotogrammetria con l'indicazione delle aree pubbliche scala 1:4.000
 - 8. Tavola 8 – Planimetria su base aerofotogrammetria con l'indicazione delle aree private edificabili scala 1:4.000
 - 9. Tavola 9 – Planimetria su base aerofotogrammetria con l'indicazione dei lotti in edificati e delle richieste di ampliamento nuova costruzione presentate scala 1:4.000.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente

F.to dott.ssa Elisabetta Montagna

Il Segretario Comunale

F.to dott.ssa Maria Teresa Vella

PARERI DI CUI ALL'ART. 49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18.08.2000 N°267
Testo Unico delle leggi sull' ordinamento degli Enti Locali

Sulla proposta di deliberazione di cui all' oggetto i sottoscritti hanno espresso i pareri di cui al seguente prospetto:

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA	Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica Maracalagonis, li 01/08/2012 Il Responsabile del Servizio Tecnico F.to ing Davide Casu
--	---

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE	Priva di rilevanza contabile Maracalagonis, li Il Responsabile del Servizio Economico Finanziario
--	--

<input checked="" type="checkbox"/> - Atto privo di rilevanza contabile Maracalagonis, li 01/08/2012	Il Responsabile del Servizio Tecnico F.to ing Davide Casu
---	---

Il sottoscritto Segretario comunale , ai sensi della legge regionale 13/12/1994, n. 38 e ss. mm. ATTESTA che copia della presente deliberazione è stata affissa in data 11/09/2012 all'Albo pretorio on Line per 15 giorni consecutivi (n. 710 di affissione) e contestualmente trasmessa ai capigruppo consiliari (Prot. n° 12.397 del 27/08/2012); Maracalagonis, li 27/08/2012		Il Segretario Comunale F.to dott.ssa Maria Teresa Vella
--	--	---

Il sottoscritto Segretario comunale , visti gli atti d'ufficio ATTESTA che l' esecutività della presente deliberazione decorre da 06/09/2012 <input checked="" type="checkbox"/> - decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione, non essendo pervenute richieste di invio al controllo preventivo; <input type="checkbox"/> - perché dichiarata immediatamente eseguibile; <input type="checkbox"/> - perché essendo stata sottoposta a controllo ai sensi dell'art. 29 della L.R. 38/94 e dell'art. 2 del D.A. 360/2002; sono decorsi 20 giorni dalla ricezione dell'atto senza che il Servizio Territoriale degli Enti Locali abbia comunicato il provvedimento di annullamento, ovvero richiesto elementi istruttori; <input type="checkbox"/> - decorsi 10 giorni dal ricevimento dei chiarimenti e elementi istruttori richiesti con provvedimento n° _____ del _____ (art. 33 della L. R. 38/94); <input type="checkbox"/> - che è stata annullata dal Servizio Territoriale degli EE.LL. con provvedimento n° _____ del _____ per i seguenti motivi _____	
---	--

Maracalagonis, li 27/08/2012

Il Segretario Comunale
F.to dott.ssa Maria Teresa Vella

La presente copia è conforme all'originale e si rilascia per uso amministrativo e d'ufficio.

IL SEGRETARIO

Maracalagonis, li 27/08/2012

F.to dott.ssa Maria Teresa Vella