



# COMUNE DI SASSARI

## Deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA SOTTOZONA C.3.b2 – SERRA SECCA – VIA CARLO FELICE – PROPONENTE SOC. CEA S.R.L. – APPROVAZIONE PRELIMINARE VARIANTE AI SENSI DELL'ARTICOLO 21 DELLA L.R. SARDEGNA N. 45/1989 E SS.MM.II. -

Sessione straord. urgente convocazione prima seduta pubblica

L'anno duemilaventicinque addi venticinque del mese di marzo

*in Sassari e nella sala delle adunanze del Consiglio previ avvisi, diramati a termini di regolamento, si è riunito il Consiglio di questo Comune e sono intervenuti i Signori:*

	Pres.	Ass.		Pres.	Ass.		Pres.	Ass.
Arru Eugenio	P	-	Lucchi Clemente Niccolò	-	A	Pipia Francesco	P	-
Azara Angelo	P	-	Luisi Christian	-	A	Planetta Antonio	P	-
Azzena Giovanni	P	-	Manai Stefano	-	A	Ponti Alessandro	P	-
Bazzoni Pierpaolo	P	-	Mascia Giuseppe (Sindaco)	P	-	Ribichesu Nicola	P	-
Boiano Alessandro	P	-	Masia Giovanna	P	-	Rubattu Anna Paola	P	-
Brianda Mariano	P	-	Musio Chiara Maria Regina	P	-	Ruju Stefano	P	-
Cadeddu Roberto	P	-	Onida Gianluigi	P	-	Sardara Carlo Andrea	-	A
Chelo Gianluca	P	-	Pani Walter Oreste	P	-	Sassu Antonio	P	-
Corda Alessandra	P	-	Paoni Antonio	P	-	Serratrice T. Rossana	P	-
Delogu Melania	P	-	Pedoni Pietro	P	-	Tedde Gian Franco	P	-
Dessole Giovanni	P	-	Piga Noemi	P	-	Usai Maurizio	P	-
Fois Antonietta	P	-	Pingerna Mario	P	-			

Sono presenti tutte le Assessorate e tutti gli Assessori.

**PRESIDENTE**

Dott. Mario Pingerna

con la partecipazione della

**SEGRETARIA GENERALE**

Dott.ssa Giovanna Solinas Salaris

In continuazione di seduta,

## IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta n. 2208 in data 26 febbraio 2025 di cui all'oggetto, presentata dall'Assessora alla pianificazione territoriale e tutela del paesaggio;

PREMESSO che:

- con deliberazioni del Consiglio comunale n. 49 del 19.6.2018 e n. 25 del 28.3.2019 è stato adottato, rispettivamente in via preliminare e definitiva, il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata della sottozona C.3.b2 – Serra Secca – via Carlo Felice del vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC), proposto dalla ditta CEA S.r.l.;
- il succitato piano ha acquisito efficacia a seguito della pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna (BURAS) n. 26 del 6.6.2019;
- in data 5.11.2019 è stata sottoscritta la convenzione con atto redatto dal notaio dott. Andrea Porqueddu, Repertorio 25379 Raccolta 20310;

PRECISATO che gli impegni assunti dal lottizzante nella citata convenzione sono stati adempiuti, in quanto:

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione ha avuto inizio il 20.1.2020 e le stesse sono state ultimate in data 18.11.2021;
- in data 3.11.2022, con determinazione del Dirigente del Settore pianificazione e tutela del paesaggio n. 3648, è stato approvato il collaudo delle opere medesime, e pertanto si è proceduto alla relativa presa in possesso e alla contestuale consegna delle sezioni idrico-fognaria ed elettrica agli enti competenti;

ATTESO che la ditta CEA S.r.l., con istanza protocollo n. 39256/2024 ha proposto di diversificare le tipologie edilizie a suo tempo approvate, in virtù di mutate esigenze del mercato immobiliare, introducendo la nuova tipologia bifamiliare e proponendo al contempo anche la modifica e la diversa ripartizione dei lotti;

SPECIFICATO a tale riguardo che le modifiche, riferite al solo comparto residenziale privato, riguardano esclusivamente i lotti denominati R8, R9 e R10, i quali vengono ridefiniti in due lotti R8 e R9, senza variazioni alle opere di urbanizzazione già realizzate, alle volumetrie assentite e agli standard pubblici, riducendo i 15 lotti originariamente previsti ad un numero complessivo di 14 finali;

VERIFICATO che all'articolo 3 delle norme tecniche di attuazione (NTA) allegata al PUA approvato si prevede che *“L'area di lottizzazione è suddivisa in 15 lotti edificabili, e non è ammessa variazione nella loro suddivisione. [...] La composizione planivolumetrica rappresentata alla Tav. A11 “Planimetria di progetto – Disegno urbano con profili e sezioni” ha carattere vincolante nei limiti e nelle prescrizioni definite dal P.d.L. e quelle contenute nel P.I.”*;

VALUTATO che la modifica dell'assetto urbanistico del territorio costituisce variante urbanistica al PUA in argomento, ai sensi dell'articolo 21 della L.R. Sardegna n. 45/1989 e ss.mm.ii., e dall'articolo 25, comma 2, della L.R. Sardegna n. 1/2019 e ss.mm.ii.;

ACCERTATO che, secondo quanto espresso all'articolo 14 della convenzione sopra richiamata:

*“1. sono considerate varianti le modificazioni del piano attuativo che alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano stesso, che incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti [...] diano luogo ad un diverso assetto urbanistico del territorio oggetto dell'intervento.*

*2. Le varianti devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo che tenga conto di quanto già realizzato”;*

RAPPRESENTATO che il PUA in argomento, come a suo tempo approvato in via definitiva, è composto dai seguenti elaborati:

A: Relazione illustrativa;

1. B: Norme tecniche di attuazione;
2. C: Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria;
3. D: Schema di convenzione;
4. E: Estratti di mappa e partite catastali;
5. F: Estratto PUC con norme tecniche di attuazione;
6. G: Relazione geologica geotecnica;
7. H: Documentazione fotografica;
8. I: Studio di compatibilità idraulica;
9. L: Studio di compatibilità geologico-geotecnica;
10. L1: carta geologico-geomorfologica;
11. M: Studio invarianza idraulica;
12. TAV 1: Inquadramento urbanistico;
13. TAV 2: Planimetria catastale;
14. TAV 3: Rilievo;
15. TAV 4: Verde;
16. TAV 5: Urbanizzazioni esistenti;
17. TAV 6: Manufatti esistenti;
18. TAV 7: Viabilità – stato di fatto;
19. TAV 8: Viabilità - sezioni;
20. TAV 9: Lotti;
21. TAV 10: Disegno urbano;
22. TAV 11: Sezioni tipo;
23. TAV 12: Permeabilità dei suoli;
24. TAV 13: Smaltimento acque - planimetria;
25. TAV 13: Smaltimento acque – profili;
26. TAV 14: Rete idrica e fognaria - planimetria;
27. TAV 14A: Rete fognaria - profili;
28. TAV 14B: Rete idrica - profili;
29. TAV 15: Impianto di illuminazione;
30. TAV 16: Viabilità – stato di progetto;
31. TAV 17A.1: lotti 7 e 11;
32. TAV 17A.2: lotti 7 e 11;
33. TAV 17B.1: lotti 5,10, 14;
34. TAV 17B.2: lotti 5,10, 14;
35. TAV 17C.1: lotti 4, 8, 9, 12, 13;
36. TAV 17C.2: lotti 4, 8, 9, 12, 13;
37. TAV 17D.1: lotti 6, 15;

38. TAV 17D.2: lotti 6, 15;
39. TAV 17E.1: lotti 1, 2;
40. TAV 17E.2: lotti 1, 2;
41. TAV 17F: lotto 3;
42. TAV 18: Carta geologico – geomorfologica e sezione geologica;
43. TAV 19: Segnaletica;
44. TAV 20: Area verde;

PRESO ATTO della presupposta istruttoria tecnica del Settore edilizia privata, attività produttive, pianificazione territoriale e paesaggio, la quale attesta che il PUA in argomento, come risultante a seguito delle modifiche proposte, risulta conforme alle prescrizioni di cui alle NTA del PUC, come riportato nell'allegato rapporto istruttorio del 15.10.2024;

RAPPRESENTATO che il piano attuativo in argomento, a seguito della variante proposta si compone dei seguenti elaborati:

1. Elenco elaborati;
2. A\_Relazione variante;
3. Allegato A Relazione illustrativa;
4. Allegato B Norme Tecniche di Attuazione;
5. Allegato C Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
6. Allegato D Schema di convenzione;
7. Allegato E Estratti di mappa e partite catastali;
8. Allegato F Estratto PUC con norme tecniche di attuazione;
9. Allegato G Relazione geologica e geotecnica;
10. Allegato H Documentazione fotografica;
11. Allegato I Studio di compatibilità idraulica;
12. Allegato L Studio di compatibilità geologico – geotecnica;
13. Allegato L1 - Carta geologico – geomorfologica;
14. Allegato M Studio di invarianza idraulica;

#### **Elaborati grafici**

15. Tavola 1 Inquadramento urbanistico;
16. Tavola 2 Inquadramento catastale 1:1.000;
17. Tavola 3 Planimetria dello stato di fatto - rilievo del terreno con piano quotato e profili - Calcolo della superficie territoriale;
18. Tavola 4 Planimetria dello stato di fatto - Rilievo del verde 1:500;
19. Tavola 5 Planimetria dello stato di fatto - Rilievo delle urbanizzazioni esistenti 1:500;
20. Tavola 6 Planimetria dello stato di fatto - rilievo dei fabbricati e dei manufatti 1:500;
21. Tavola 7 Sistema della viabilità e toponomastica 1:1.000;
22. Tavola 8 Viabilità: Sezioni trasversali tipo 1:50;
23. Tavola 9 Planimetria di progetto - destinazioni di zona del comparto e calcolo delle superfici 1:500;
24. Tavola 10 Planimetria di progetto - Disegno urbano con profili e sezioni: Planimetria 1:500;
25. Tavola 11 Planimetria di progetto - Disegno urbano con profili e sezioni: Profili e sezioni 1:200;
26. Tavola 12 Opere di urbanizzazione: grado di permeabilità del suolo 1:500;

27. Tavola 13 Opere di urbanizzazione: sistema di raccolta e gestione acque meteoriche 1:500;

28. Tavola 13A Opere di urbanizzazione: sistema di raccolta e gestione delle acque meteoriche – profili longitudinali 1:200;

29. Tavola 14 Opere di urbanizzazione: reti tecnologiche - Adduzione idrica e impianto fognario;

30. Tavola 14A Opere di urbanizzazione: impianto fognario - profili longitudinali 1:200;

31. Tavola 14B Opere di urbanizzazione: rete idrica - profili longitudinali 1:200;

32. Tavola 15 Opere di urbanizzazione: reti tecnologiche - impianto di illuminazione pubblica 1:500;

33. Tavola 16 Sistema della viabilità e toponomastica: proposta di variante 1:1.000;

34. Tavola 17A.1 Tipologia edilizia A.1 - lotti n. 7 -11 1:2.000 1:200;

35. Tavola 17A.2 Tipologia edilizia A.2 - lotti n. 7 -11 1:2.000 1:200;

36. Tavola 17B.1 Tipologia edilizia B.1 - lotti n. 5 - 10 -14 1:2.000 1:200;

37. Tavola 17B.2 Tipologia edilizia B.2 - lotti n. 5 - 10 - 14 1:2.000 1:200;

38. Tavola 17C.1 Tipologia edilizia C.1 - lotti n. 4 - 8 - 9 - 12 - 13 1:2.000 1:200;

39. Tavola 17C.2 Tipologia edilizia C.2 - lotti n. 4 - 8 - 9 - 12 - 13 1:2.000 1:200;

40. Tavola 17D.1 Tipologia edilizia D.1 - lotti n. 6 - 15 1:2.000 1:200;

41. Tavola 17D.2 Tipologia edilizia D.2 - lotti n. 6 - 15 1:2.000 1:200;

42. Tavola 17E.1 Tipologia edilizia E.1 - lotti n. 1 - 2 1:2.000 1:200;

43. Tavola 17E.2 Tipologia edilizia E.2 - lotti n. 1 - 2 1:2.000 1:200;

44. Tavola 17F Tipologia edilizia F - lotto n. 3 1:2.000 1:200;

45. Tavola 17G.1. Tipologia edilizia G.1. – Lotti n. 8 – 9;

46. Tavola 18 Carta geologico - geomorfologica e sezione geologica 1:5.000-1:500;

47. Tavola 19 Planimetria della segnaletica stradale 1:500;

48. Tavola 20 Opere di urbanizzazione: Sistemazione area servizi;

RITENUTO di dover adottare in via preliminare la variante al PUA ai sensi dell'articolo 21 della L.R. Sardegna n. 45/1989 e ss.mm.ii e dell'articolo 25, comma 2, della L.R. Sardegna n. 1/ 2019 e ss.mm.ii;

ACQUISITI sulla proposta di deliberazione il parere favorevole del responsabile del servizio sulla regolarità tecnica e l'attestazione circa la non rilevanza contabile a cura del responsabile di ragioneria, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;

RIFERITO che sulla stessa proposta è stato esperito, con esito favorevole, il controllo concomitante di regolarità amministrativa a cura della Segretaria generale;

RAMMENTATO che la 3<sup>a</sup> Commissione consiliare permanente, in data 10.3.2025 ha espresso parere favorevole sulla pratica in trattazione;

VISTI:

- gli articoli 20 e 21 della L.R. Sardegna n. 45/1989 e ss.mm.ii.;
- l'articolo 42 del D. Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;

RICONOSCIUTA la propria competenza alla luce delle vigenti disposizioni normative, statutarie e regolamentari;

RAVVISATA l'opportunità, in sintonia con la proposta tecnica avanzata dagli uffici, di procedere all'approvazione della presente deliberazione per le finalità in oggetto;

UDITA l'illustrazione dell'Assessora alla pianificazione territoriale e tutela del paesaggio Fantato, nel corso della quale è uscito dall'aula il consigliere Brianda;

CON VOTI unanimi espressi per alzata di mano ed accertati con l'assistenza della scrutatrice, la consigliera Fois e degli scrutatori, i consiglieri Arru e Azara, presenti 32 (essendo uscito dall'aula il consigliere Brianda ed essendo entrati i consiglieri Luisi e Lucchi), votanti e favorevoli 31, il Presidente non prende parte alla votazione,

## DELIBERA

1. di fare proprie le premesse narrative, descrittive e motivazionali al presente dispositivo, ritenendole qui integralmente trasposte;
2. di adottare, per l'effetto, in via preliminare, la variante al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata sottozona C.3.b2 – Serra Secca – via Carlo Felice proposto dalla società CEA S.r.l ai sensi degli articoli 20 e 21 della L.R. Sardegna n. 45/1989 come da elaborati progettuali agli atti della presente deliberazione;
3. di dare atto che:
  - gli elaborati elencati in premessa sono contenuti in apposito supporto informatico costituente documentazione amministrativa ai sensi dell'articolo 49 del regolamento sul funzionamento del Consiglio comunale;
  - detta documentazione progettuale sarà depositata entro 15 giorni dalla data della presente deliberazione presso la segreteria comunale e pubblicata sul sito *web* istituzionale di questo Ente;
  - dell'avvenuto deposito verrà data notizia mediante la pubblicazione di idoneo avviso presso l'albo pretorio *on line* del Comune, nella pagina iniziale del sito *web* istituzionale e nel Bollettino ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna (BURAS);
  - entro il termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione di tale avviso sul BURAS, chiunque può prendere visione degli atti adottati e presentare proprie osservazioni in forma scritta;
  - il Consiglio comunale potrà accogliere o respingere le osservazioni presentate, con parere motivato e, tenuto conto di esse, potrà deliberare l'approvazione definitiva del PUA di cui in oggetto, entro la data di 12 mesi dalla data di adozione del presente provvedimento;
4. di dare mandato al Dirigente del Settore edilizia privata, attività produttive, pianificazione territoriale e paesaggio, in ordine agli adempimenti consequenziali a quanto qui disposto.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

LA SEGRETARIA GENERALE

Pubblicata all'albo del Comune dal ..... al .....

senza opposizioni.

Sassari, .....

LA SEGRETARIA GENERALE

Letto ed approvato in seduta del .....

con deliberazione n. ....

Del che si è redatto il presente verbale

IL PRESIDENTE

F/TO **PINGERNA**

LA SEGRETARIA GENERALE

F/TO **SOLINAS SALARIS**

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

LA SEGRETARIA GENERALE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La Segretaria generale sottoscritta certifica che la presente deliberazione trovasi in corso di pubblicazione all'albo del Comune per 15 giorni consecutivi dal ..... al .....

Sassari, .....

LA SEGRETARIA GENERALE