



COMUNE DI ORISTANO

Comuni de Aristanis

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 34 del 22/06/2023

OGGETTO: APPROVAZIONE DEFINITIVA PIANO ATTUATIVO IN ZONA G1_1 (DONIGALA). CENTRO SANITARIO ASSISTENZIALE SANT'ANNA. REALIZZAZIONE DI STRUTTURE PER ANZIANI (RSA E COMUNITÀ INTEGRATA) E STRUTTURA RESIDENZIALE PSICHIATRICA PER INTERVENTI SOCIO RIABILITATIVI.

L'anno duemilaventitré, addì ventidue del mese di Giugno alle ore 19:00, in Oristano nella sede comunale, regolarmente convocato, in seduta pubblica in prima convocazione si è riunito, sotto la presidenza del Presidente del Consiglio Puddu Giuseppe, il Consiglio Comunale.

Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale Dott.ssa Giovanna Solinas Salaris.

Intervengono i Signori:

	Nome	P	A		Nome	P	A
1	SANNA MASSIMILIANO	X		14	MUREDDU LUIGI	X	
2	ANGIOI PAOLO		X	15	OBINU GIUSEPPE		X
3	CARBONI GIUSEPPE	X		16	OBINU MARIA		X
4	DAGA MASSIMILIANO		X	17	ORRU' STEFANIA	X	
5	DELLA VOLPE CARLA		X	18	PECORARO VINCENZO		X
6	DERIU FULVIO	X		19	PINNA FRANCESCO ANGELO	X	
7	FEDERICO FRANCESCO ANGELO ANTONIO		X	20	PISANU ROBERTO	X	
8	GUIISO GIAN MICHELE	X		21	PORCU GIANFRANCO	X	
9	IATALESE ANTONIO	X		22	PUDDU GIUSEPPE	X	
10	LICHERI GIANFRANCO		X	23	SANNA EFISIO		X
11	LOCCI SERGIO	X		24	TATTI DAVIDE RINALDO		X
12	MARCHI FRANCESCA		X	25	URAS GIULIANO	X	
13	MARCOLI UMBERTO		X				

PRESENTI: 13 ASSENTI: 12

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a trattare il seguente argomento:

Risultano presenti gli Assessori Cuccu Ivano, Faedda Luca, Fozzi Rossana Livia, Franceschi Antonio, Murru Carmen, Zedda Maria Bonaria

Il Consiglio comunale

premesso che con propria deliberazione n. 2 del 07/02/2023 il Consiglio comunale ha adottato il piano di lottizzazione convenzionato in oggetto, costituito dai seguenti elaborati:

- Tav A – Relazione Generale*
- Tav B – Schema di Convenzione*
- Tav C – Computo Metrico Estimativo*
- Tav D – Computo Metrico Estimativo sistemazione area comunale*
- Tav 1 - Inquadramento Generale*
- Tav 2 – Rilievo Planialtimetrico*
- Tav 3 – Planivolumetrico*
- Tav 4 – Tipi Edilizi*
- Tav 5 - Planimetria Urbanizzazioni*
- Tav 6 – Elaborati Grafici sistemazione area comunale*
- Relazione Geologica*
- Studio Invarianza Idraulica*
- Studio Compatibilità Idraulica*
- Studio Compatibilità Geologica e Geotecnica*
- N.7 Tavole grafiche PAI*

dato atto che:

- Il piano in oggetto, insiste in un'area localizzata all'interno della Frazione di Donigala, compreso tra il margine ovest dell'abitato e la Strada Provinciale n.1, ricadente nella zona urbanistica G1_1;
- l'intervento, denominato "CENTRO SANITARIO ASSISTENZIALE SANT'ANNA", prevede la realizzazione di Strutture per Anziani (RSA e Comunità Integrata) e Struttura Residenziale Psichiatrica per interventi Socio Riabilitativi;

dato atto che la deliberazione e gli allegati progettuali sono stati pubblicati a disposizione del pubblico presso la Segreteria e il Servizio Urbanistica del Comune per 60 giorni e che dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante pubblicazione sul BURAS n. 09_p.III del 16/02/2023, sul Sito Istituzionale dell'Ente, sull'Albo pretorio online e presso la segreteria del Comune di Oristano;

rilevato che entro l'ultimo giorno di pubblicazione non è pervenuta alcuna osservazione ai sensi della L.R. n.45/1989 e ss.mm.ii.;

dato atto che con nota prot. n. 11656 del 22/02/2023 è pervenuta (Istruttoria invarianza idraulica Art. 47 NA PAI n.2-2023 del 20/02/2023) la "Valutazione dello Studio di Invarianza Idraulica di cui all'art. 47 delle Norme di Attuazione del P.A.I. e alle Linee guida, approvate con deliberazione n° 2 del 23/11/2016 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino", allegata al presente atto e per la quale:

- coerentemente con l'art. 8 comma 2ter lettera b) delle Norme di Attuazione del PAI, per quanto concerne l'aspetto dell'assetto idrogeologico non si rilevano modifiche al quadro conoscitivo e alle previsioni dello studio comunale di assetto idrogeologico. Per cui non si ritiene necessaria la redazione di un nuovo studio di assetto idrogeologico in quanto non si rilevano nuove e motivate situazioni di potenziale rischio;

- coerentemente con l'art. 47 delle Norme di Attuazione del PAI, si esprime parere favorevole all'approvazione dello studio di invarianza idraulica relativo alla lottizzazione in oggetto, predisposto in osservanza dell'art. 47 delle NTA del PAI e in coerenza con i contenuti e finalità delle Linee guida e indirizzi operativi per l'attuazione del principio della Invarianza Idraulica approvate con deliberazione n° 2 del 23/11/2016 del Comitato Istituzionale;

dato atto che con nota prot. n. 11640 del 22/02/2023 è pervenuta (Istruttoria PAI Oristano n. 7-2023 del 20/02/2023) la "Valutazione compatibilità idraulica dell'intervento", allegata al presente atto e per la quale:

- le aree perimetrare a rischio allagamento gli interventi proposti nello studio di compatibilità idraulica risultano ammissibili in accordo all'art. 27 comma 2 lettere I).
- si esprime parere positivo sullo Studio di Compatibilità idraulica relativo al progetto per la realizzazione di un "Centro Sanitario Assistenziale Sant'Anna", zona G1_1, Fraz. Donigala. Soggetto proponente: Soc. ALF INVESTMENT s.r.l., redatto dai tecnici Dott. Ing. Nicola Ibbà iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n.5687, e dal Dott. Geol. Nicola Pili iscritto all'Ordine dei Geologi della Regione Sardegna al n.761, proposto per l'approvazione ai sensi dall'art. 23 comma 6 lett. (a) e (b) e art. 47 delle NTA del PAI;

richiamata la Determinazione n. 381 del 19/04/2023 recante "PIANO ATTUATIVO IN ZONA G1_1 (DONIGALA). CENTRO SANITARIO ASSISTENZIALE SANT'ANNA. REALIZZAZIONE DI STRUTTURE PER ANZIANI (RSA E COMUNITÀ INTEGRATA) E STRUTTURA RESIDENZIALE PSICHIATRICA PER INTERVENTI SOCIO RIABILITATIVI. APPROVAZIONE DEGLI STUDI AI SENSI DELL'ART. 23 COMMA 6 LETTERE A) E B), E AI SENSI DELL'ART. 47 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PAI" non materialmente allegata alla presente deliberazione;

rilevato che il piano di lottizzazione:

- si estende per una superficie territoriale di 10.000 mq. ed è localizzato all'interno della Frazione di Donigala, lungo il margine ovest dell'abitato, interessando un'area distinta al catasto al foglio n.8 (Sez. B) mappali nn. 434 parte, 436 parte, 438 parte (da frazionare in sede di stipula della Convenzione)
- interessa un'area quasi completamente servita da opere di urbanizzazione.
- propone l'edificazione di circa 22.500 mc (a fronte dei 40.000 mc realizzabili), con una altezza massima edificabile di circa 10-11 m (a fronte dei 20 m realizzabili).
- propone la totale monetizzazione degli standard di cessione per una superficie complessiva di 1.000 mq.
- propone la realizzazione di circa 4.560 mq di spazi privati interni da destinare ad area verde e parcheggi per il pubblico;

preso atto che la società proponente si è resa disponibile a realizzare spazi di interesse collettivo a scomputo della somme relative alla monetizzazione degli standard;

vista la necessità, così come rilevata dalla Commissione Urbanistica, di formalizzare quanto proposto, con la realizzazione di parcheggi pubblici nell'area comunale adiacente, distinta al catasto al foglio n.8 (Sez. B) mappali nn. 191, 192;

vista l'integrazione presentata dalla Società ALF INVESTMENT s.r.l. in data 10/05/2023 con prot. n. 29763, costituita dai seguenti elaborati, in ottemperanza al parere tecnico espresso dal Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio:

- Tav D – Computo Metrico Estimativo sistemazione area comunale*
- Tav 6 – Elaborati Grafici sistemazione area comunale*

preso atto che la Società ALF INVESTMENT s.r.l., per la realizzazione dei parcheggi di cui alle tav. D e 6, compenserà a proprio carico le eventuali spese aggiuntive necessarie superiori a quanto stabilito per la monetizzazione degli standard;

dato atto che le opere di cui alle Tavole C e D verranno garantite con apposita fideiussione da presentare in sede di stipula della Convenzione;

preso atto che Il titolo abilitativo dovrà essere rilasciato in conformità ai contenuti e alle procedure relative al piano di lottizzazione di cui all'oggetto e ai nulla-osta degli enti gestori delle opere di urbanizzazione;

visti:

- la L.R. 22/12/1989 n° 45, e ss.mm.ii.;
- gli artt. 63, 64 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PUC vigente;

rilevato che l'area in oggetto è classificata, nel PUC vigente, come sottozona G1_1 (zona G) ai sensi del D.A. del 22 dicembre 1983 n. 2266/U;

Considerato che il parere favorevole all'approvazione del piano di lottizzazione in oggetto deve essere espresso in conformità alla disciplina urbanistica vigente;

dato atto che il piano proposto è perfettamente coerente con il PUC approvato definitivamente con delibera n. 45 del 13/05/2010 e pubblicato sul BURAS in data 18/11/2010;

ritenuto di poter procedere alla sua approvazione definitiva;

acquisito, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del d.lgs. 18.8.2000 nr. 267, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Settore Sviluppo del territorio Ing. Giuseppe Pinna;

dato atto che, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del d.lgs. 18/8/2000, n. 267, il Dirigente del Settore Programmazione e Gestione delle Risorse Dr.ssa Maria Rimedia Chergia ha valutato che non è necessario il parere contabile in quanto l'atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

visto il parere favorevole espresso dalla VIII Commissione Consiliare Permanente in data 19.06.2023;

preso atto della presentazione svolta dall'Assessore Ivano Cuccu e degli interventi dei Consiglieri Deriu, Locci, Uras, Sindaco e Carboni come riportati nella registrazione audio-video integrale della seduta;

visto il risultato favorevole della votazione espressa con sistema elettronico:

presenti 13; votanti 13; voti favorevoli 13;

delibera

per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono ripetute e trascritte quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento;

1) di approvare definitivamente il piano di lottizzazione proposto dalla Società ALF INVESTMENT s.r.l., localizzato all'interno della Frazione di Donigala, compreso tra il margine ovest dell'abitato e la Strada Provinciale n.1, ricadente nella zona urbanistica G1_1, così come classificato dal PUC vigente, e costituito dai seguenti elaborati, allegati in formato digitale, facenti parte integrante e sostanziale del presente atto:

- Tav A – Relazione Generale*
- Tav B – Schema di Convenzione*
- Tav C – Computo Metrico Estimativo*
- Tav D – Computo Metrico Estimativo sistemazione area comunale (INT. Prot. n. 29763/2023)*

- *Tav 1 - Inquadramento Generale*
- *Tav 2 – Rilievo Planialtimetrico*
- *Tav 3 – Planivolumetrico*
- *Tav 4 – Tipi Edilizi*
- *Tav 5 - Planimetria Urbanizzazioni*
- *Tav 6 – Elaborati Grafici sistemazione area comunale (INT. Prot. n. 29763/2023)*
- *Relazione Geologica*
- *Studio Invarianza Idraulica*
- *Studio Compatibilità Idraulica*
- *Studio Compatibilità Geologica e Geotecnica*
- *N.7 Tavole grafiche PAI*

2) di approvare la proposta di realizzazione dei parcheggi nell'area comunale adiacente a compensazione delle somme da monetizzare, come da delibera consiliare n. 2 del 07/02/2023, con le indicazioni di cui in premessa;

3) di approvare il piano in oggetto nelle more dei nulla-osta sulle specifiche tecniche e funzionali delle opere di urbanizzazione, che verranno rilasciati dagli enti gestori.

4) di dare atto che le spese conseguenti la pubblicizzazione e la pubblicazione previste ai sensi dell'art. 20 della L.R. n.45/1989 sono interamente a carico del soggetto proponente.

Il Presidente del Consiglio

Puddu Giuseppe

Il Segretario Generale

Dott.ssa Giovanna Solinas Salaris

(atto sottoscritto digitalmente)