



# COMUNE DI OLZAI

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 21 DEL 29/07/2019

OGGETTO: Esame richiesta di riconoscimento della sussistenza di zona urbanizzata di terreni in via Taloro, località Elisea, presentata della sig.ra Sechi Maria Teresa

L'anno duemiladiciannove addì ventinove del mese di Luglio alle ore 17:10, AULA CONSILIARE, dietro regolare avviso di convocazione del , Prot. N. , contenente anche l'elenco degli affari da trattare, notificato ai Consiglieri in carica del Comune, comunicato al Sig. Prefetto e pubblicato all'Albo Pretorio del Comune stesso nei termini di legge, si è riunito in sessione ordinaria pubblica di seconda convocazione, il Consiglio Comunale, del quale all'appello risultano:

<b>COGNOME E NOME</b>	<b>PRESENTE</b>
ESTER SATTA	SI
MICHELANGELO CARTA	--
ANTONIO LODDO	SI
GIOVANNI ANDREA MARCELLO	--
CLAUDIA MELONI	SI
GIOVANNI MARIA MORISANO	SI
GIANPIERA MORO	--
FRANCESCO NOLI	--
IVAN PISCOPO	--
RAIMONDA SANNA	--
LUCIANA SIOTTO	SI

Presenti n° 5 Assenti n° 6

Partecipa il Segretario Generale SEGRETARIO COMUNALE MATTU D.SSA ANTONINA, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il SINDACO ESTER SATTA, nella sua qualità di Presidente, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra riportato.

## IL SINDACO

Da lettura della richiesta presentata in data 16/05/2019, prot. n. 1560, dalla signora Sechi Maria Teresa, nata a Olzai il 27/01/1938 ivi residente in via G. Marconi, con la quale rappresenta:

- *di essere proprietaria di un appezzamento di terreno sito nell'abitato di Olzai, località Elisea, confinante alla via Taloro, strada comunale "Castru Longu" (prolungamento via Risorgimento), area pubblica (cimitero) e risulta distinto nel catasto terreni del Comune di Olzai con il Foglio 27, particelle 5,6,7,8,297,298,299,300,301,302,303,305,305,306,307,308, 312, per una superficie complessiva di metri quadri 13538;*
- *che il suddetto terreno ricade nella zona urbanistica "B2" di Completamento residenziale (particella 300); zona urbanistica "C7" Espansione residenziale denso (particelle 297,298,299,301,302,303,304,305,306, 307,308); zona urbanistica "H" Rispetto cimiteriale (particelle 5,6,7,8,312);*
- *che il vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC) dispone che l'edificazione del comparto edificatorio "C7" di espansione dev'essere attuata a seguito di Piano di Lottizzazione Convenzionata;*
- *che la zona nella quale ricade il comparto edificatorio "C7" risulta completamente urbanizzata; infatti il fronte principale dell'area di proprietà confina con la via Taloro nella quale sono presenti oltre ai marciapiedi e l'illuminazione pubblica, la rete idrica e le condotte fognarie (acque bianche e nere);*
- *che, stante la sussistenza dello stato di zona urbanizzata risulta del tutto superfluo presentare un piano attuativo di iniziativa privata (lottizzazione convenzionata) allo scopo di edificare nell'area, quindi chiede che il comparto urbanistico "C7" Espansione residenziale, sia riconosciuto come comparto urbanizzato e pertanto si possa dare attuazione all'edificazione mediante rilascio diretto del Permesso di Costruire, senza la previa presentazione del piano di lottizzazione convenzionata come previsto dal vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC);*
- *che in caso di accoglimento si impegna a presentare un piano di utilizzo dell'area, all'interno del quale prevedere aree di cessioni a favore del Comune, da redigere in accordo con gli organi tecnici del Comune.*

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**VISTO** il vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC) il quale dispone che l'edificazione della zona "C7" di espansione dev'essere attuata a seguito di Piano di Lottizzazione Convenzionata;

**VISTO** il D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380 recante il "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" in particolare l'art. 12 (Presupposti per il rilascio del permesso di costruire) che al comma 2 testualmente recita:

*"Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.";*

**CONSIDERATO** che vari pronunciamenti della giurisprudenza amministrativa hanno stabilito che spetta al Comune verificare la concreta urbanizzazione dell'area e definito la nozione di zona urbanizzata, vedasi a tal proposito:

TAR Lombardia (MI) Sez. II, Sentenza n. 4, del 4 gennaio 2011

*“Una zona si deve considerare completamente urbanizzata quando risulta compiutamente e definitivamente collegata e integrata con già esistenti opere di urbanizzazione (strade, servizi, piazze, giardini); la valutazione della congruità del grado di urbanizzazione spetta unicamente al comune e in ogni caso un'area può essere considerata suscettibile di edificazione anche in assenza dello strumento attuativo, soltanto quando si accerti la sussistenza di una situazione di fatto perfettamente corrispondente a quella derivante dall'attuazione del piano esecutivo e, quindi, allorché la zona sia dotata di tutte le opere di urbanizzazione, primarie e secondarie, previste dagli strumenti urbanistici”*

Consiglio di Stato, sez. IV, n. 5471 del 2008 e sez. V, n. 5251 del 2013

*“il permesso di costruire può essere legittimamente rilasciato anche in assenza del piano attuativo richiesto dallo strumento urbanistico sovraordinato, in particolare quando l'area del richiedente sia l'unica a non essere stata ancora edificata pur trovandosi in una zona che, oltre che integralmente interessata da costruzioni, è anche integralmente dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; qualora, cioè, nel comprensorio interessato, sussista una situazione di fatto corrispondente a quella derivante dall'attuazione del piano esecutivo richiesto dallo strumento urbanistico generale, ovvero siano presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria pari agli standards urbanistici minimi prescritti, si da rendere superflui gli strumenti attuativi”*

**DATO ATTO** che:

- nella zona ove ricadono i terreni di proprietà di Sechi Maria Teresa sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, rete idrica e fognaria, illuminazione pubblica) realizzate a cura del Comune;
- la presenza di tutte le infrastrutture di urbanizzazione nel comparto interessato, corrispondente di fatto a quella che deriverebbe dall'attuazione del Piano di Lottizzazione convenzionata prevista dallo strumento urbanistico generale, rende la presentazione di un piano esecutivo del tutto superflua e priva di concreta utilità essendo stato pienamente raggiunto il risultato (e cioè l'adeguata dotazione di infrastrutture primarie e secondarie);

**RITENUTO** che il pronunciamento in ordine alla valutazione del grado di urbanizzazione e se l'area può essere considerata suscettibile di edificazione anche in assenza dello strumento attuativo, rientri nella competenza propria del Consiglio Comunale;

**RITENUTO** inoltre di dover determinare l'importo degli oneri concessori per i costi di urbanizzazione da mettere a carico di coloro che richiederanno il permesso di costruire, come da tabella (Allegato A) predisposta dall'ufficio tecnico comunale;

**ACQUISITI** i pareri di cui all'art. 49 del Decreto legislativo 18.08.2000, n. 267 (T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali);

**VISTO** l'esito della votazione in forma palese, unanime;

#### **DELIBERA**

le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente deliberato e si intendono qui interamente riportate e trascritte.

**DICHIARARE** il comparto edificatorio "C7" di espansione residenziale, come delimitato nel vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC), zona dotata delle infrastrutture di urbanizzazione primaria e conseguentemente assoggettato al regime di attuazione con rilascio diretto del permesso di costruire ai sensi del combinato disposto dall'art. 10 e dall'art. 12, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380 recante il "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

**DETERMINARE** l'importo degli oneri concessori per i costi di urbanizzazione da mettere a carico di coloro che richiederanno il permesso di costruire, come da tabella predisposta dall'ufficio tecnico comunale (Allegato A).

**DEMANDARE** alla Giunta Comunale l'approvazione dei successivi atti riguardanti il piano di utilizzo dell'area che la proprietà dovrà presentare e all'interno del quale si dovranno prevedere le aree per servizi da cedere al Comune.

---

#### **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Ai sensi dell'art. 49 c.1 del T.U.E.L. il Dirigente/P.O. **MATTU D.SSA ANTONINA** in data **29/07/2019** ha espresso parere **FAVOREVOLE**

---

Presidente

SINDACO ESTER SATTA

Segretario Generale

SEGRETARIO COMUNALE MATTU D.SSA  
ANTONINA

#### **NOTA DI PUBBLICAZIONE N. 544**

Ai sensi dell'art. 124 del T.U. 267/2000 il Responsabile della Pubblicazione **SEGRETARIO COMUNALE MATTU D.SSA ANTONINA** attesta che in data 07/08/2019 si è proceduto alla pubblicazione sull'Albo Pretorio.

La Delibere è esecutiva ai sensi delle vigenti disposizioni di legge