



# Comune di Nuoro

*Settore 5 – Programmazione e Gestione del Territorio  
- Servizio Pianificazione -*

Rif.to n° 07/03/2022 del 05/05/2022

**Al Dirigente del  
Settore 5 – Programmazione e Gestione del Territorio  
SEDE**

**Oggetto:** Richiesta autorizzazione (art.3 L.R. 20/1991) alla predisposizione di una proposta di Piano di Lottizzazione convenzionata, ricadente in Z.T.O. C1/9 e distinta al Nuovo Catasto Terreni al Foglio n°39 particelle n°29parte, 31, 32, 1885, 33, 2114, 627parte, 628parte, 1884, 1886, 1888, 1898, 1887, 2336parte, 2337, 2339parte, 2340parte, 2108, 2109, 2112, 2113, 2117, 2116, 2118, 2120parte, 2341, 2110, 2111, 2115, 3379parte, 748parte e strade. Ditta: Capelli, Arangino, Bussa, Mele, Manca, Pilo, Piras, Seddone, Mattana e Delogu e +. Tecnico Ing. Mario Sotgiu (C.F. STGMRA50M17L393T).

## Relazione Istruttoria

## INDICE

<b>DITTE PROPONENTI:</b> .....	<b>3</b>
<b>DITTE CHE NON PARTECIPANO ALLA LOTTIZZAZIONE DI CUI SI È DIMOSTRATA LA NON VOLONTÀ A LOTTIZZARE:</b> .....	<b>5</b>
<b>TECNICO INCARICATO</b> .....	<b>6</b>
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b> .....	<b>6</b>
<b>PREMESSA</b> .....	<b>7</b>
<b>ESTREMI CATASTALI DELLE AREE INTERESSATE</b> .....	<b>8</b>
<b>PREVISIONI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE</b> .....	<b>8</b>
<b>VINCOLI</b> .....	<b>10</b>
<b>DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA</b> .....	<b>11</b>
<b>TABELLA DATI P.D.L. C9.1</b> .....	<b>13</b>

## **DITTE PROPONENTI:**

- 1) MANCA Elena nata ad ANZIO il 02/03/1937 C.F. MNCLNE37C42A323L (f.39 part. 31 per la quota di 1/12) eredi: CAPELLI Antonio Luigi Mario e CAPELLI Marina
- 2) CAPELLI Antonio Luigi Mario nato a NUORO il 22/12/1968 (CPLNNL68T22F979K)- (part. 31 del F.39 per la quota di 1/12 e 748 per 1/12 -, erede di Elena Manca, figlio
- 3) CAPELLI Marina nata a NUORO il 19/07/1972 (CPLMRN72L59F979E) (part. 31 del F.39 per la quota di 1/12), erede di Elena Manca, figlia
- 4) CAPELLI Gonaria nata a NUORO il 16/12/1937 (CPLGNR37T56F979N) - ) (part. 31-748 del F.39 per la quota di 250/1000 – per la particella 31 la quota non è definita),
- 5) CAPELLI Paolo nato a NUORO il 07/06/1950 (CPLPLA50H07F979O) (part. 31-748 del F.39 per la particella, nelle visure, 31 la quota non è definita),
- 6) CAPELLI Peppino nato a NUORO il 14/02/1943 (CPLPPN43B14F979B) (part. 31-748 del F.39 per la particella, nelle visure, 31 la quota non è definita),  
(Rilevo quote indefinite in catasto per alcune ditte per la particella n.31 e per tutte le ditte della particella n.748. Per quanto riguarda la conservatoria manca qualsiasi dato sulla particella n.748 del F.39, per quanto riguarda la part. n.31 del F.39 risultano incomplete le quote in conservatoria, coprendo solo 1/12 della proprietà)
  
- 7) ARANGINO Felicina Maria Elena nata a DESULO il 14/02/1931 (RNGFCN31B54D287K) (f.39 part. 32-1885 per la quota di 3/6),
- 8) MANCA Alessio nato a NUORO il 15/08/1999 (MNCLSS99M15F979L) (f.39 part. 32-1885 per la quota di 1/6)
- 9) MANCA Gabriele nato a OZIERI il 20/07/2005 MNCGRL05L20G203O (f.39 part. 32-1885) (part. 32-1885 del F.39 per la quota di 1/6)
- 10) SEDDONE Sabrina nata a NUORO il 11/12/1967 SDDSRN67T51F979A. (f.39 part. 32-1885 per la quota di 1/6) madre di Gabriele Manca  
(Rilevo che in conservatoria manca la quota di 3/6 di ARANGINO Felicina Maria Elena nata a DESULO il 14/02/1931 (RNGFCN31B54D287K));
  
- 11) MATTANA Sebastiano nato a NUORO il 29/09/1936 (MTTSST36P29F979L) coniuge di Delogu, (part. 2109 del F.39 per la quota di 1/2)
- 12) DELOGU Lucia nata a ORUNE il 09/05/1942 (DLGLCU42E49G147L), coniuge di Mattana (part. 2109 del F.39 per la quota di 1/2)  
(per quanto riguarda le proprietà part. 2109 del F.39 risultano chiari gli atti in Conservatoria e Catasto)
  
- 13) CANNEDDU Gisella nata a SASSARI il 30/12/1958 CNNGLL58T70I452Z

- (f.39 part. 2112 per la quota di 1/2) coniuge di Ghisu.  
(In catasto risultano le quote, manca la trascrizione in conservatoria);
- 14) GHISU Francesco nato a NUORO il 15/06/1955 GHSFNC55H15F979I (f.39 part. 2112 per la quota di 1/2) coniuge di Canneddu.  
(In catasto risultano le quote, manca la trascrizione in conservatoria);
- 15) BUSSA Vittorio nato a NUORO il 24/07/1944 (BSSVTR44L24F979I), (part. 2116-2118 del F.39 per la quota di ¼ coniuge di Mele)
- 16) MELE Luigia nata a MAMOIADA il 01/02/1946 (MLELGU46B41E874M),  
(part. 2116-2118 del F.39 per la quota di ¼ coniuge di Bussa)
- 17) PILO Maria nata a TRINITA' D'AGULTU E VIGNOLA il 11/07/1941  
(PLIMRA41L51L428J) (part. 2116-2118 del F.39 per la quota di ¼ coniuge di Piras),
- 18) PIRAS Graziano Salvatore nato a NUORO il 10/03/1941  
(PRSGZN41C10F979P), (part. 2116-2118 del F.39 per la quota di ¼ coniuge di Pilo)  
(per quanto riguarda le proprietà part. 2116-2118 del F.39 risultano chiari gli atti in Conservatoria e Catasto)
- 19) Eredi ARE Annunziata nata a NUORO il 22/09/1924, C.F. RAE NNZ 24P61 F979 R (f.39 part 1887, 2110, 2111, 2115, 2336, 2337, 2339, 2340) (eredi: Umberto d'Autilia nato a Nuoro il 09/09/1954 C.F. DTLMRT54P09F979I) vedi atto di successione del 17/02/2020, trascritto alla Conservatoria di Nuoro R.G. n.1631, R.P. n.1384;  
(per quanto riguarda le proprietà part. 1887, 2110, 2111, 2115, 2336, 2337, 2339, 2340 del F.39 risultano chiari e completi gli atti in Conservatoria e Catasto)
- 20) FPMZ S.R.L. con sede in GAVOI P. IVA 01279910911 (f.39 part 3379parte ex part.2338) vedi atto di compravendita del 13/04/2017, trascritto alla Conservatoria di Nuoro R.G. n.4234, R.P. n.2876;  
(per quanto riguarda le proprietà part. 3379parte (ex part.2338) del F.39 risultano completi gli atti in Conservatoria e Catasto)
- 21) Amministrazione Comunale di Nuoro (F. 39 part. 1884, 1886, 1888, 1898 e strade)

**Ditte che NON partecipano alla lottizzazione di cui si è dimostrata la non volontà a lottizzare:**

- PISCHEDDA COSTRUZIONI S.R.L. con sede in NUORO 00843680919 ( F39 part 2108);
- PACCHIANO Francesca Carla nata a NUORO il 21/01/1952 PCCFNC52A61F979J (f.39 part. 33-2114);
- PISANU Franco Salvatore nato a NUORO il 24/03/1950 PSNFNC50C24F979V (f.39 part. 33-2114);
- PISANU Alma Grazia nata a NUORO il 26/12/1957 PSNLGR57T66F979L (f.39 part. 33-2114);
- PISANU Maria Agostina nata a NUORO il 26/10/1955 PSNMGS55R66F979F (f.39 part. 33-2114);
- FLORIS Salvatora nata a NUORO il 15/02/1953 FLRSVT53B55F979L (f.39 part. 2113-2117);
- VIRDE Franco nato a NUORO il 09/03/1953 VRDFNC53C09F979B (f.39 part. 2113-2117);
- PIREDDA Luisa nata a NUORO il 05/07/1959 PRDLSU59L45F979L (F.39 part. 628);
- PIREDDA Salvatore nato a NUORO il 04/10/1902 PRDSVT02R04F979S (F.39 part. 628);
- Abbanoa spa (F.39 part. 2120-2341);
- PIREDDA Agostina nata a NUORO il 01/03/1943 PRDGTN43C41F979F (F.39 part 627);
- PIREDDA Gavina Francesca nata a NUORO il 09/07/1967 PRDGNF67L49F979H (F.39 part. 628);
- PIREDDA Gian Luca nato a NUORO il 15/08/1972 PRDGLC72M15F979O (F.39 part. 628);
- PIREDDA Luisa nata a NUORO il 05/07/1959 PRDLSU59L45F979L (F.39 part. 628);

- PIREDDA Alessandro nato a NUORO il 03/03/2000 PRDLSN00C03F979A (F.39 part. 628);
- PIREDDA Graziano nato a NUORO il 28/11/1991 PRDGZN91S28F979W (F.39 part. 628);
- PIREDDA Giacomo nato a NUORO il 22/04/1994 PRDGCM94D22F979N (F.39 part. 628);
- PIRAS Sofia nata a NUORO il 27/09/1962 PRSSFO62P67F979S (F.39 part. 628);
- Demanio regionale (F.39 part 29);

### **TECNICO INCARICATO**

Tecnico Ing. Mario Sotgiu (C.F. STGMRA50M17L393T).

### **SUPERFICIE TERRITORIALE**

Superficie Territoriale della lottizzazione 23.770,00 mq.

## **PREMESSA**

Con nota del 17/01/2019, prot.n.3278, i tecnici Ing. Mario Sotgiu (C.F. STGMRA50M17L393T) e Geom. Pasquale Antonio Frogheri (C.F. FRGNNP54H14F979J) hanno comunicato a tutti i proprietari delle aree ricomprese all'interno della sub Zona Territoriale Omogenea C1/9 la volontà di predisporre il Piano di Lottizzazione convenzionata su incarico di alcuni proprietari.

Con nota del 15/04/2019, prot.n.19247, i tecnici Ing. Mario Sotgiu (C.F. STGMRA50M17L393T) e Geom. Pasquale Antonio Frogheri (C.F. FRGNNP54H14F979J) hanno presentato una prima versione della Richiesta autorizzazione (art.3 L.R. 20/1991) alla predisposizione di una proposta di Piano di Lottizzazione convenzionata interno alla sub Z.T.O. C1/9.

Con nota del 30/05/2019, prot. 26578, il Servizio Pianificazione del Comune di Nuoro ha richiesto della documentazione integrativa.

Con nota del 21/01/2020, prot.n.3675 i tecnici Ing. Mario Sotgiu (C.F. STGMRA50M17L393T) e Geom. Pasquale Antonio Frogheri (C.F. FRGNNP54H14F979J) hanno presentato degli elaborati integrativi.

Con nota del 18/03/2020, prot. 15003, il Servizio Pianificazione del Comune di Nuoro ha richiesto ulteriore documentazione integrativa alla luce della documentazione presentata dai proponenti con nota del 21/01/2020, prot.n.3675.

Con nota del 26/03/2021, prot.n.16901 i tecnici Ing. Mario Sotgiu (C.F. STGMRA50M17L393T) e Geom. Pasquale Antonio Frogheri (C.F. FRGNNP54H14F979J) hanno presentato ulteriori elaborati integrativi.

Con nota del 07/06/2021, prot. 30701, il Servizio Pianificazione del Comune di Nuoro ha richiesto ulteriore documentazione integrativa alla luce della documentazione presentata dai proponenti con nota del 26/03/2021, prot.n.16901.

Con nota del 07/03/2022, prot.n.15910, i tecnici Ing. Mario Sotgiu (C.F. STGMRA50M17L393T) e Geom. Pasquale Antonio Frogheri (C.F. FRGNNP54H14F979J) hanno presentato ulteriori elaborati integrativi della richiesta

autorizzazione (art.3 L.R. 20/1991) alla predisposizione di una proposta di Piano di Lottizzazione convenzionata, ricadente in area C1/9 e distinta al Nuovo Catasto Terreni al Foglio n°39 particelle n°29parte, 31, 32, 1885, 33, 2114, 627parte, 628parte, 1884, 1886, 1888, 1898, 1887, 2336parte, 2337, 2339parte, 2340parte, 2108, 2109, 2112, 2113, 2117, 2116, 2118, 2120parte, 2341, 2110, 2111, 2115, 3379parte, 748parte e strade.

### **ESTREMI CATASTALI DELLE AREE INTERESSATE**

Le aree interessate dalla proposta di Piano di Lottizzazione convenzionata ricadente all'interno della sub Z.T.O. C1/9 del vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC) risultano distinte al Nuovo Catasto Terreni al Foglio di mappa n°39 particelle n°29parte, 31, 32, 1885, 33, 2114, 627parte, 628parte, 1884, 1886, 1888, 1898, 1887, 2336parte, 2337, 2339parte, 2340parte, 2108, 2109, 2112, 2113, 2117, 2116, 2118, 2120parte, 2341, 2110, 2111, 2115, 3379parte, 748parte e strade.

### **PREVISIONI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

Le aree distinte al Nuovo Catasto Terreni al Foglio di mappa n°39 particelle n°29parte, 31, 32, 1885, 33, 2114, 627parte, 628parte, 1884, 1886, 1888, 1898, 1887, 2336parte, 2337, 2339parte, 2340parte, 2108, 2109, 2112, 2113, 2117, 2116, 2118, 2120parte, 2341, 2110, 2111, 2115, 3379parte, 748parte e strade, in base al vigente Piano Urbanistico Comunale, pubblicato nel BURAS n°11 del 12/03/2015, ricadono all'interno della sub Zona Territoriale Omogenea C1/9 area da assoggettare a Lottizzazione convenzionata in base alle Norme Tecniche di attuazione del vigente PUC.

#### **Prescrizioni sub Zona Territoriale Omogenea C1.9 (estratte dalla NTA del PUC):**

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o di un piano di lottizzazione convenzionata comprensivo delle aree S3/78.

Indice di edificabilità territoriale: 1,50 mc/mq

Indice di edificabilità fondiaria massimo: 3,50 mc/mq

Altezza max: mt. 9,50



Numero piani: tre piani

Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)

Distanza tra gli edifici: non inferiore o almeno pari all'altezza maggiore dei fronti antistanti e in ogni caso non inferiore a mt 10.00, non inferiore a mt. 10.00;

Quota riservata ad E.R.P. (D.C.C. n. 77/2006): 40% del volume totale.

Le prescrizioni di cui sopra entrano in vigore dopo la scadenza del P.d.L. privato già presentato ed in fase di convenzionamento. Dovrà essere comunque garantita la realizzazione e la cessione della viabilità di P.U.C. di cui al "binario" del parco lineare.

Per la zona C di nuova previsione si adottano i seguenti parametri, salvo diverse prescrizioni inserite nelle Schede dei Progetti Strategici di cui alle presenti NTA:

a) dotazione minima per spazi pubblici S3 riservati al verde, gioco, sport: 9,0mq/abitante teorico

b) dotazione minima parcheggi S4, con l'esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie: 4,5 mq/ab.teorico

c) per abitante teorico viene assunto il parametro di 150 mc corrispondente ad abitante-equivalente al fine del calcolo del numero degli abitanti teorici per la parametrizzazione degli standard di cui sopra.

d) destinazione d'uso: residenza (max 70% del volume consentito), commercio, uffici (max 20% del volume consentito), servizi pubblici (max 10% del volume consentito) salvo quanto diversamente specificato nell'art. 16 delle NTA del PUC in riferimento ad ogni singola ZTO;

e) strumento di attuazione: PUA di iniziativa privata o PUA d'ufficio.

All'interno delle zone C di nuova previsione potrà essere prevista una quota di edilizia residenziale pubblica oltre il volume max consentito per la zona su richiesta della Amministrazione, e comunque non oltre i limiti regionali stabiliti per legge.

Per le norme e gli standard delle attività commerciali e direzionali consentite nelle ZTO G si rimanda ai parametri previsti all'art. 28 delle presenti NTA.

## VINCOLI

Le aree distinte al Nuovo Catasto Terreni al Foglio di mappa n°39 particelle n°29parte, 31, 32, 1885, 33, 2114, 627parte, 628parte, 1884, 1886, 1888, 1898, 1887, 2336parte, 2337, 2339parte, 2340parte, 2108, 2109, 2112, 2113, 2117, 2116, 2118, 2120parte, 2341, 2110, 2111, 2115, 3379parte, 748parte e strade in base al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) approvato con la Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 del 17/05/2016 e con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 27/10/2016 e pubblicato sul BURAS del 23/02/2017 n.10, aggiornato con deliberazione n.14 del 21/12/2021 pubblicato sul BURAS n°72 del 30/12/2021, ed al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della Regione Sardegna adottato con delibera della G.R. n°54/33 del 30/12/2004, resa esecutiva con Decreto Assessoriale n°3 del 21/02/2005, pubblicato sul BURAS n°8 del 11/03/2005, così come modificato con Deliberazione della Giunta Regionale n°17/14 del 26/04/2006, e con cartografia modificata con Deliberazione della Giunta Regionale n°19/47 del 15/05/2010 e con Decreto del Presidente della Regione 25/06/2010, n°1, pubblicati nel BURAS n°21 del 13/07/2010. NTA del PAI modificate con la Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 del 17/05/2016, con deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino n. 1 del 27/02/2018, pubblicata sul BURAS n°17 del 29/03/2018, e con Deliberazione di G.R. n.13/12 del 13/03/2018 pubblicata sul BURAS n°23 del 03/05/2018, così come modificato con Deliberazione n. 28 del 17.07.2019 dell'Autorità di Bacino Regionale, pubblicata sul BURAS n.39 del 05/09/2019 e sul BURAS n.52 del 05/12/2019, e come modificato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 03/10/2019 pubblicata sul BURAS n.45 del 17/10/2019, ricadono in area di **pericolosità moderata da frana (Hg1)**.

## **DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA**

Proposta allegata alla nota del 07/03/2022, prot.n.15910.

L'elenco degli elaborati depositati è il seguente:

TAVA	RELAZIONE TECNICA
TAVB	NORME DI ATTUAZIONE
TAVC	RELAZIONE IMPIANTI
TAVD	COMPUTO MOVIMENTI DI TERRA
TAVE	STIMA DEI LAVORI
TAVE1	STIMA DEI LAVORI STRALCIO LOTTO 1
TAVE2	STIMA DEI LAVORI STRALCIO LOTTO 2
TAV F	RIPARTIZIONE VOLUMETRICA E FORMAZIONE LOTTI.
TAV 1	STRALCIO PUC
TAV2	PLANIMETRIA SU AEROFOTOGRAMMETRICO
TAV3	PLANIMETRIA SU CATASTALE
TAV4	PIANO QUOTATO
TAV5	ZONIZZAZIONE
TAV6	PLANIMETRIA VIABILITA'
TAV7	PLANO VOLUMETRICO
TAV 8	PLANIMETRIA QUOTE INGRESSI
TAV9	PLANIMETRIA RETE ACQUE BIANCHE
TAV10	PLANIMETRIA RETE ACQUE NERE
TAV11	PLANIMETRIA RETE IDRICA
TAV12	PLANIMETRIA RETE ILLUM INAZIONE
TAV 12	PLANIMETRIA RETE TELEFONICA E GAS
TAV 12B	PLANIMETRIA SEGNALETICA STRADALE
TAV 13	PLANIMETRIA TIPOLOGIE EDILIZIE
TAV 14	-14 A-14B:.14c TIPOLOGIE TIPO H - H' - T - Q
TAV 15	PROFILO ACQUE BIANCHE E NERE
TAV 16-16A-16B	PROFILI REGOLATORI - STRADA LI - RETE IDRICA

TAV 17 SEZIONI

TAV18 PARTICOLARI COSTRUTTIVI

TAV 19 LOTTI SU CATASTALE E PLAN. OPERE  
STRALCIO 2.

Da un'analisi della documentazione inviata dai richiedenti emerge che:

## Z.T.O. "C9"

### TABELLA DATI P.d.L. C9.1

<b>SUP. sub ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C1.9 dati estratti dalle visure catastali</b>	<b>mq</b>	<b>23.770,00</b>	<b>SUP. sub ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C1.9</b>	<b>mq</b>	<b>23.770,00</b>
			INDICE TERRITORIALE	mc/mq	1,50
		a)	VOLUME TOTALE sub Z.T.O. C1.9	mc	35.655,00
			NUMERO ABITANTI (150 ab/mc)		237,70
			STANDARDS MIN. (18mq per abitante)	mq	4.284,00
<b>SUPERFICI VIABILITA' interma alla lottizzazione</b>	<b>mq</b>	<b>5.183,00</b>	TOTALE STANDARDS previsti	mq	4.415,00
			TOTALE VIABILITA'	mq	5.183,00
SUPERFICI STANDARD DI P.di.L.			TOTALE CESSIONI (aree standard+ strade)	mq	9.598,00
			SUP. FONDIARIA totale	mq	14.172,00
SERVIZI area S3/78 individuata dal PUC	mq	3.734,00			
Standard S4 ( parcheggi)	mq	681,00			
<b>Totale Standard previsti ( 18mq/ab.)</b>	<b>mq</b>	<b>4.415,00</b>	<b>INDICE FONDIARIO MAX</b>	<b>mc/mq</b>	<b>3,50</b>
		b)	Volume servizi pubblici (10% di a))	mc	3.565,50
		c)	Volume edilizia e serv. annessi (90% di a))	mc	32.090,00
		d)	Volume EEP compresi serv annessi (40% di c))	mc	12.836,00
		e)	Volume edilizia (70% di a))	mc	24.958,50

		f)	Vol. servizi annessi alle residenze (20% di a))	mc	7.131,00
<b>TOTALE STANDARD E VIABILITA' DI P.d.L.</b>	<b>mq</b>	<b>9.598,00</b>	Superficie fondiaria EEP	mq	3.667,00
			Superficie fondiaria edilizia libera	mq	10.505,00
			Volume edilizia libera con serv. anness. (c) - d))	mc	19.254,00
			Indice medio di edificabilità fondiario ed libera	mc	1,83
			Indice medio di edificabilità fondiario EEP	mc	3,50

Da una lettura della Relazione tecnica allegata alla richiesta di autorizzazione (art.3 L.R. 20/1991) alla predisposizione di una proposta di Piano di Lottizzazione convenzionata, ricadente nella sub Z.T.O. C1/9, emerge come l'area interessata sia servita dalla viabilità esistente della via Murichessa (ex strada statale 129) completa di marciapiedi, illuminazione e sottoservizi (cfr planimetria acque nere, adduzione idrica ecc).

La situazione al contorno registra a est la presenza del Piano di lottizzazione della sub Z.T.O. C1/12 e la sub Z.T.O. C3/2 non ancora oggetto di studio all'interno di un piano attuativo; a ovest la zona del Vivaio Forestale destinata a standard S3 (parchi e verde pubblico); a nord la sub Z.T.O. C1/20 di "Città Giardino" oramai urbanizzata; e a sud il piano di lottizzazione della sub Z.T.O. C1/10 "Su Pinu", anch'essa quasi definita dal punto di vista delle urbanizzazioni e del costruito.

### **CRITICITA' EMERSE**

In fase di istruttoria della pratica sono emerse alcune criticità che dovranno essere definite in fase di predisposizione del piano di lottizzazione conformemente alla Circ. Min. LL.PP. 7 luglio 1954, n. 2495 ("Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150. Istruzioni per la formazione dei piani regolatori comunali, generali e particolareggiati"), e alla circolare della Regione Autonoma della Sardegna, prot. n° 6854 del 20/04/1970:

- 1) per alcune ditte (come indicato nel paragrafo "ditte proponenti") manca qualsiasi riferimento ad un atto che ne dimostri la proprietà, con gli estremi della registrazione dello stesso nella Conservatoria dei RRII (registro particolare e registro generale). In altri casi le quote indicate non coprono l'intera proprietà. Sarà necessario, in fase di predisposizione del piano di lottizzazione, redigere una tabella con indicati, accanto agli attuali estremi catastali aggiornati delle aree, anche i precedenti estremi catastali delle stesse aree, con gli estremi inseriti negli atti di compravendita o di successione, nonché la tipologia di atti registrati alla conservatoria dei RRII, comprensivi dei riferimenti del registro particolare e del registro generale, oltre alla data di stipula ed ai dati dei soggetti interessati (completi di codice fiscale);

- 2) Sarà necessario fornire, riguardo ai fabbricati esistenti, già edificati, (distinti al F.39, part. 32, 33 e 748) gli estremi degli atti che ne hanno legittimato l'edificazione o la dimostrazione che sono stati realizzati in anni in cui tale titolo non era necessario;
- 3) Sarà compito dei lottisti farsi carico degli oneri relativi alla realizzazione di tutte le urbanizzazioni primarie e di quota parte delle urbanizzazioni secondarie previste dal Piano Regolatore Generale della Città di Nuoro e dal futuro Piano di lottizzazione riguardante la sub Z.T.O. C9, così come previsto dall'art.17 del Regolamento edilizio allegato al PUC del Comune di Nuoro e dall'art.28 della L.1150/42, così come modificata dall'art.8 della L.765/67. Le aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale. C'è da sottolineare che la giurisprudenza amministrativa ha precisato che tra le "strade residenziali", strade comprese nell'elenco delle opere di urbanizzazione primaria contenuto nell'art.16, comma 7, del D.P.R. n°280 del 2001, sono da intendersi quelle interne al perimetro dell'area di lottizzazione, non appartenenti a soggetti terzi (cfr TAR Toscana, sez. I, 10/05/2006 n°2081). L'intervento relativo alle urbanizzazioni dovrà essere completo almeno per stralci funzionali;
- 4) Il rilascio dei Permessi di costruire nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno ed alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, ed eventualmente quota parte delle urbanizzazioni secondarie o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, indispensabili a rendere "agibili" i lotti stessi;



## **CONCLUSIONI TECNICHE**

In base alla documentazione attualmente fornita, **con i dati provvisori e schematici allegati, la proposta di piano risulta coerente con la normativa di Piano Urbanistico Comunale** approvato con Delibera del C.C. n°37 del 24/07/2009, con Delibera del C.C. n°42 del 27/06/2012, con Del. C.C. n.32 del 02/07/2013 e con Del. del C.C. n.45 del 22/12/2014, e pubblicato nel BURAS n°11 del 12/03/2015.

Dalla documentazione presentata dall'Ing. Mario Sotgiu (C.F. STGMRA50M17L393T) risulta che **tutte le ditte proprietarie delle aree oggetto del PUA sono state contattate per partecipare alla proposta di Piano di Lottizzazione Convenzionato.**

**Non tutte le ditte partecipano, come riportato nei paragrafi precedenti.**

**Per le ditte non aderenti è stata dimostrata la mancanza di volontà ad aderire e, pertanto, l'intervento si attuerà per stralci, come prevede l'art.3 della L.R. n. 20 del 01/07/1991;**

**SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE** all'autorizzazione (art.3 L.R. 20/1991) alla predisposizione della proposta di Piano di Lottizzazione Convenzionato.

Nuoro 10/05/2022

**Il Responsabile Del Procedimento**  
*(f.to Arch. Salvatore Daga)*