

COMUNE ASSEMINI

PROVINCIA DI CAGLIARI

ACCORDO DI PROGRAMMA PUBBLICO-PRIVATO
Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 28 e agli art. 20 e 21 della L.R. n. 45/1989
IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI PER LA:

- 1) RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DELLA PIAZZA S.LUCIA, PIAZZALE OCEANIA E VIA GOBETTI;
- 2) VALORIZZAZIONE DELL'AREA DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO 23 MAPPALE 743 PER LA COSTRUZIONE DI UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA DA EDIFICARE IN ASSEMINI IN UN LOTTO PROSPICIENTE LA VIA GOBETTI.

VARIANTE URBANISTICA

PROPONENTE

Gi.Bi. COSTRUZIONI S.R.L.
Via Carloforte, 60
Cagliari
p.iva 03440530925

Sig. Ambrogio Scalas
Via Caravaggio, 28
Assemini
CF: SCL MRG 48T07 A474 O

PROGETTISTA

ING. MARIO DAL MOLIN
VIA CANELLES N.4 CAGLIARI
TEL. 070 673131
FAX 070 684642

DATA:

Dicembre 2014
Rev. Ottobre 2015
Come da DCC n° 37 e 38 del 13.10.2015

A.1

TAVOLA:

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

PROGETTAZIONE:
stato di rilievo
stato di progetto

ARCHITETTONICA:
esterni
interni

STRUTTURALE:
calcoli

IMPIANTISTICA:
illuminazione
elettrico - prese
emergenze
Climatizzazione
fumi
antincendio
sonoro
telefonico - cpu
allarme

DISEGNO:
Inquadramento
Piante
Prospetti
Sezioni
Assonometrie
Adeg. L. 13/89
Planivolumetrico
Particolari

SCALA:
1: 4.000
1: 2.000
1: 1.000
1: 500
1: 200
1: 100
1: 50
1: 20
1: 10
Varie

COPIA PER:

Progettista
Cliente
Impresa
Direttore LL
Comune
U.S.L.
VV.F.
Regione
Soprintendenza
Banca

QUESTO ELABORATO GRAFICO DEVE ESSERE LETTO UNITAMENTE AD ALTRI ELABORATI GRAFICI E/O DESCRIZIONI.
TUTTI I DIRITTI DI RIPRODUZIONE DEL PRESENTE ELABORATO SONO RISERVATI. INFATTI SENZA L'AUTORIZZAZIONE FORMALE DELL'AUTORE IL PRESENTE ELABORATO NON POTRA' ESSERE UTILIZZATO PER LA REALIZZAZIONE DELL'OGGETTO RAPPRESENTATO, NE' VENIRE COMUNICATO A TERZI O RIPRODOTTO.



UFFICI ITALIA, CAGLIARI
VIA CANELLES 4, 09124
TEL. +39 070673131
FAX. +39 070684642
studiodalmolin@gmail.com

ACCORDO DI PROGRAMMA PUBBLICO-PRIVATO

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 28 e agli artt. 20 e 21 della L.R. n. 45/1989

DESCRIZIONE INTERVENTO: ACCORDO DI PROGRAMMA RELATIVO RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DELLA PIAZZA S.LUCIA, PIAZZALE OCEANIA E VIA GOBETTI ED ALLA VALORIZZAZIONE URBANISTICA DELL'AREA CLASSIFICATA COME ZONA S – SERVIZI PUBBLICI CON VINCOLO DECADUTO NEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE VIGENTE, E ZONA G SERVIZI GENERALI, SUB ZONA G1.9, NEL PIANO URBANISTICO COMUNALE ADOTTATO DEFINITIVAMENTE ED IN FASE COMPLETAMENTO DELLA VERIFICA DI COERENZA RAS - DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N°51 DEL 12/08/2014, SITA IN COMUNE DI ASSEMINI, VIA GOBETTI, E MEGLIO DISTINTA AL N.C.T. AL FOGLIO 23 PARTICELLA 743 PER LA COSTRUZIONE DI UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA.



Inquadramento delle aree oggetto di intervento - Ortofoto fonte RAS 2008

Il lotto oggetto di intervento al momento è classificato nella strumentazione urbanistica come di seguito elencato:

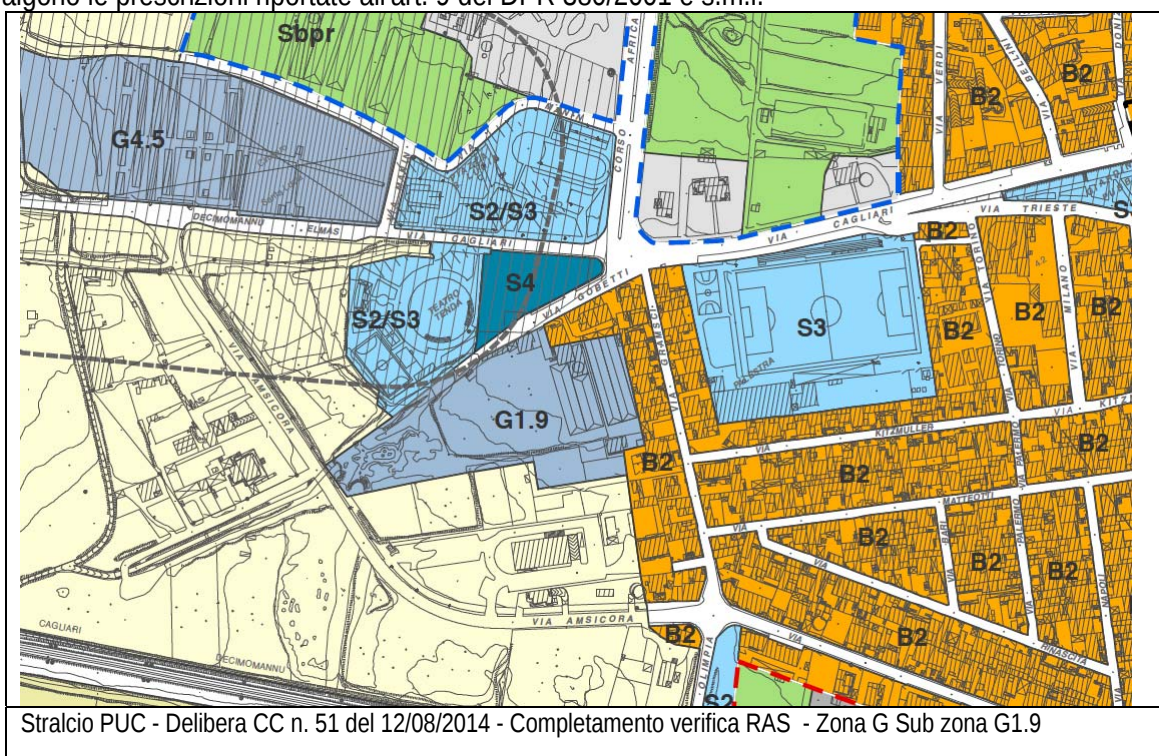
1. zona S - servizi pubblici a vincolo decaduto, nel Programma di Fabbricazione vigente;
2. zona G Servizi Generali – Sub zona G1.9 - Attrezzature per lo sport, la cura ed il benessere della persona -nel PUC adottato definitivamente in attesa del completamento della verifica di coerenza.

Si riportano gli stralci delle Tavole di zonizzazione con identificazione delle destinazioni urbanistiche del lotto:



Programma di fabbricazione vigente – Zona S - Servizi Pubblici a vincolo decaduto

Per le zone omogenee S a vincolo decaduto (c.d. Zone bianche sprovviste di pianificazione urbanistica) valgono le prescrizioni riportate all'art. 9 del DPR 380/2001 e s.m.i.



In data 12/08/2014 con delibera n°51 del Consiglio, "**COMPLETAMENTO DELLA VERIFICA DI COERENZA R.A.S. DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE**" l'area viene identificata come Sub zona G1.9 - Attrezzature per lo sport, la cura ed il benessere della persona - della zona omogenea G Servizi Generali le cui norme di attuazione prescrivono:

Parametri urbanistici ed edilizi per le sottozone del raggruppamento B relativamente alle zone G

Parametro	Valore
Standards di piano attuativo	Ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovranno corrispondere 80 mq di spazi ad uso pubblico per sistemazioni a verde o parcheggio con esclusione delle sedi viarie. Almeno la metà degli spazi ad uso pubblico dovrà essere adibita a parcheggi. Le aree da destinare a verde potranno ricadere negli ambiti naturali sensibili, laddove la presenza dei rii e le aree di salvaguardia individuate dal PAI inducono a ipotizzare spazi a verde attrezzato da rinaturare e da gestire in funzione di un uso pubblico continuativo. Gli spazi destinati a verde di uso pubblico potranno essere attrezzati con infrastrutture leggere ai fini di una organizzazione e rifunionalizzazione anche in termini paesaggistici.
Indice di utilizzazione	0,30 mq/mq riferito esclusivamente a campi ed impianti sportivi all'aperto
Rapporto di copertura	0,30 mq/mq riferito esclusivamente ai fabbricati
Altezza massima	10,50 ml Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature che per le loro caratteristiche non possono trovare collocazione all'interno di fabbricati (per esempio torri faro, antenne, ...)
Distanze	10,00 ml dai confini

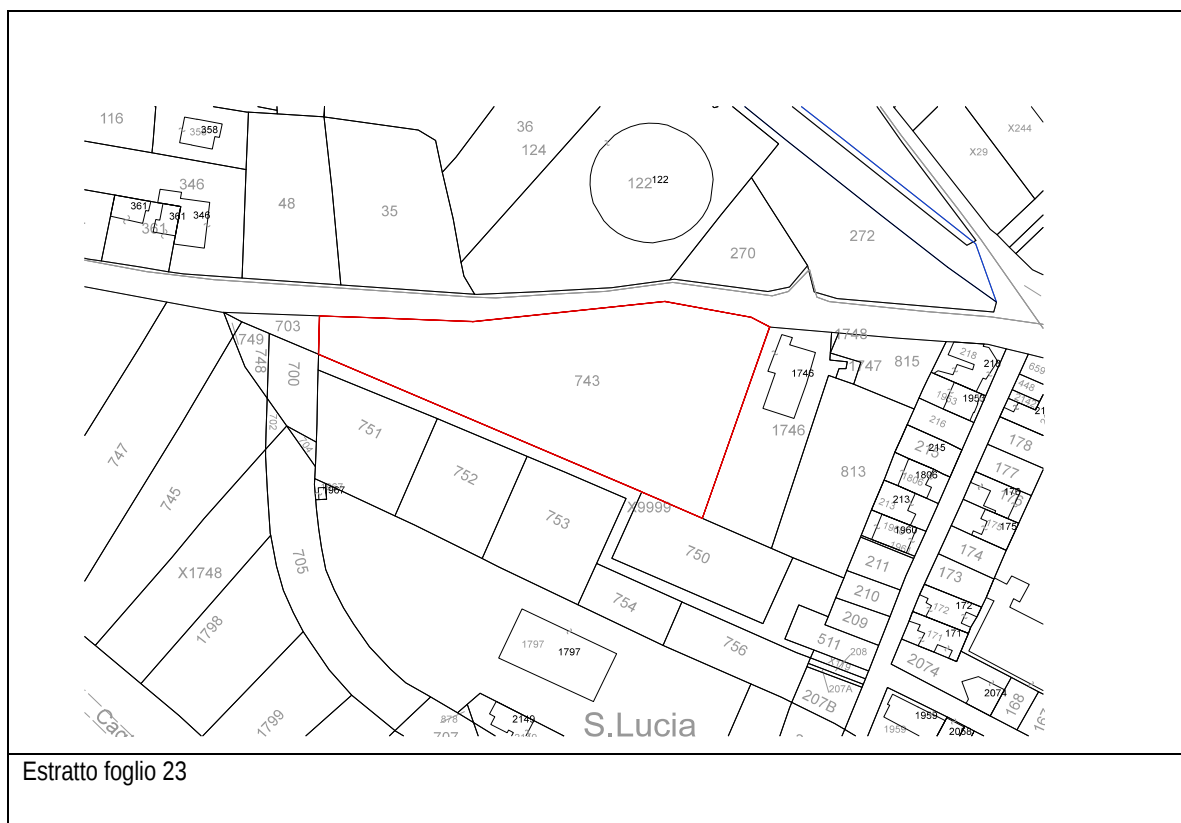
	10,50 ml tra fabbricati
<i>Distanza dal filo stradale</i>	5,00 ml nel rispetto del Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione
<i>Dotazione minima di spazi per parcheggio</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Dotazione minima di posti auto</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Aree a verde privato</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Indice di permeabilità</i>	30% della superficie fondiaria.

In particolare la Sub zona G1.9, trattasi di area nella quale è prevista la realizzazione di un centro polivalente per lo sport, la cura ed il benessere della persona. L'ambito urbanistico comprende anche la viabilità di piano su area pubblica realizzabile anche su iniziativa privata.

Parametri urbanistici ed edilizi per la Sub zona G1.9

Parametro	Valore
<i>Indice territoriale</i>	1,00 mc/mq
<i>Standards di piano attuativo e spazi ad uso pubblico</i>	Ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovranno corrispondere 80 mq di spazi ad uso pubblico per sistemazioni a verde o parcheggio con esclusione delle sedi viarie. Almeno la metà degli spazi ad uso pubblico dovrà essere adibita a parcheggi
<i>Superf. minima intervento</i>	Intero ambito urbanistico.
<i>Indice fondiario massimo</i>	3,00 mc/mq
<i>Lotto minimo</i>	E' prevista la formazione di un solo lotto urbanistico
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	Previa predisposizione di piano attuativo: Du_ B1. uffici privati; Du_ B2. ambulatori privati; Du_ B3. terziario-direzionale; Du_ C3. unità immobiliari con funzioni culturali; Du_ C5. intrattenimento e svago; Du_ C6. sport Du_ H destinazioni sanitarie;
<i>Distanza</i>	5,00 ml dai confini; 10,00 ml dai fabbricati
<i>Distanza dal filo stradale</i>	Come da Codice della strada e relativo regolamento di attuazione
<i>Indice di permeabilità</i>	20% della superficie fondiaria

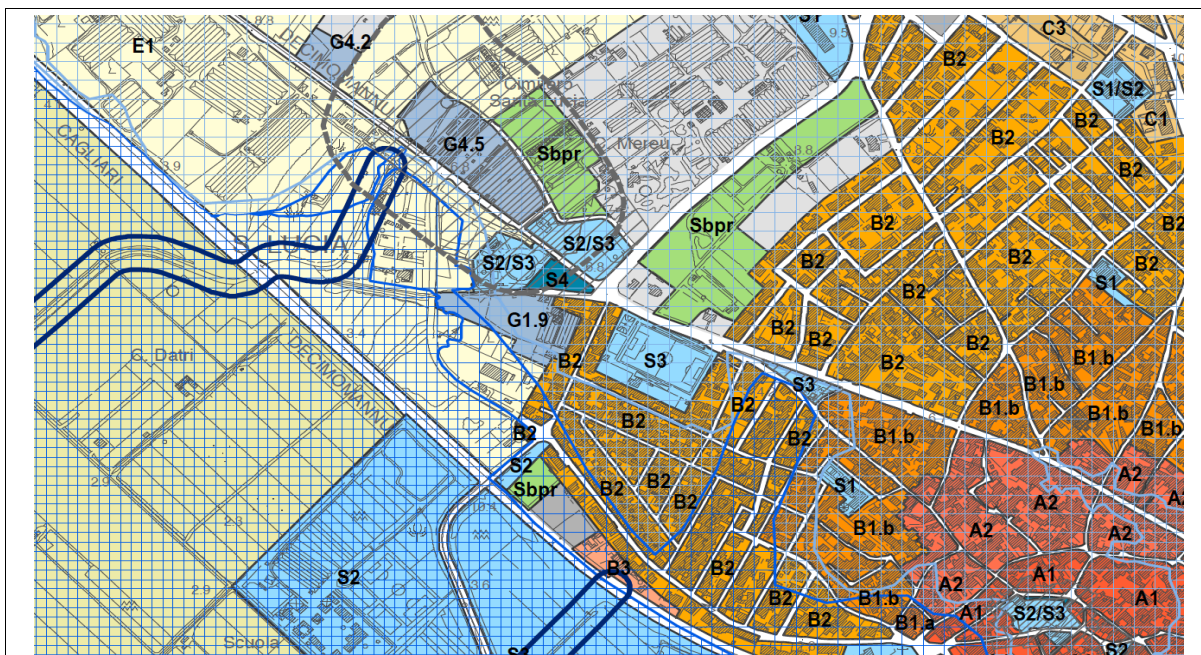
Il lotto oggetto della presente proposta è di forma pressoché trapezoidale ed è ricompresa tra la via Gobetti e la via Amsicora, esso è meglio identificato al N.C.E.U. al foglio 23 particella 743 di superficie catastale pari a mq 5.960,00 mq e superficie reale complessiva di mq 5.971,00.



Il Piano Stralcio Fasce Fluviali ha identificato per parte del lotto di proprietà del Proponente il rischio idrogeologico Hi3 per la quale fu richiesto nulla osta all'Autorità di Bacino che, con nota inviata al Comune di Assemini (prot. Gen.. 9789 del 16/04/2013), riteneva di non dover emettere alcun atto approvativo ai sensi dell'art. 8 comma 2 delle N.A. Del PAI, riguardante l'area interessata da piano attuativo, la cui compatibilità idraulica, geologica e geotecnica, è stata disposta dall'approvazione, con Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino n.3 del 01.08.2012, dello studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica relativo a tutto il territorio comunale di Assemini.

Si riporta inoltre che l'art. 28 – Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3) - comma 3 punto e) permette la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi, viene infatti localizzato in tale area il parcheggio pertinenziale per la clientela, per il quale non è richiesto ai sensi dello stesso art. 28 comma 8 lo studio di compatibilità idraulica; anche per le aree in Hi4 soggette ad interventi di cui al punto c) comma 3 art. 27 delle NTA del Pai, lo studio ai sensi dell'art. 24 non è richiesto come specificato nel comma 6 punto c dello stesso art. 27 Disciplina delle aree a pericolosità idraulica molto elevata.

Il fabbricato relativo alla Media Struttura di Vendita oggetto di valorizzazione dell'area al mappale 743 del foglio 23, ricade parzialmente in aree Hi2 - Aree di pericolosità idraulica media, il quale è stato già oggetto di Studio di Compatibilità Idraulica depositato all'Autorità di Bacino per il quale è stata emessa la nota succitata; lo stesso studio verrà aggiornato ed allegato alla DUAAP in sede di presentazione al SUAP mediante Conferenza di Servizi.



Stralcio della Tavola A 7 I/IV - Allegata al Piano Urbanistico Comunale

SI PROPONE

pertanto l'accordo di programma, in variante agli strumenti urbanistici comunali (PdF vigente e PUC approvato in attesa del completamento della verifica di coerenza) per: 1 - La riqualificazione urbanistica della Piazza Santa Lucia, Piazzale Oceania e via Gobetti, attraverso gli interventi meglio descritti negli elaborati grafici, 2 - la valorizzazione dell'area prospiciente la via Gobetti per la realizzazione di una Media Struttura di Vendita Alimentare avente superficie lorda pari a mq 1.542,82 (superficie vendita mq 969,00) e volume pari a circa 7.315,47 mc, superficie adibita a parcheggi pari a circa 3.423,70 mq. La riconfigurazione del mappale 743 del foglio 23, **per il quale si ritiene opportuna la nuova nomenclatura G1.9***, con i seguenti parametri urbanistici generali e attuativi:

Parametri per la Sub zona G1.9*	Valori
Indice territoriale	1,23 mc/mq
Standards di piano attuativo spazi ad uso pubblico	Cessioni pari al 10% del lotto - verde: 522,90 mq, viabilità: 74,51 mq Sup. tot. Parcheggi: 3.423,70 mq*
Superficie minima di intervento	Mappale 743 del Foglio 23
Indice fondiario massimo	3,00 mc/mq
Lotto minimo	E' prevista la formazione di un solo lotto urbanistico
Destinazioni d'uso consentite	Du_ B1. uffici privati; Du_ B2. ambulatori privati; Du_ B3. Terziario-direzionale; Du B5. Commerciale Du_ C3. unità immobiliari con funzioni culturali; Du_ C5. intrattenimento e svago; Du_ C6. sport Du_ H destinazioni sanitarie;
Distanza	5,00 ml dai confini; 10,00 ml dai fabbricati
Distanza dal filo stradale	Come da Codice della strada e relativo regolamento di attuazione
Indice di permeabilità	20% della superficie fondiaria

*** Le aree destinate a parcheggio pari a 3'423,70 mq, saranno destinate ad uso pubblico permanente, 24 ore al giorno, come da DCC n° 37 e 38 del 13/10/2015**

Si riportano pertanto i dati Urbanistici attuativi:

Parametro	Valore
<i>Superficie del lotto</i>	<i>5.971,00 mq</i>
<i>Superficie del lotto al netto delle cessioni</i>	<i>5.373,60 mq</i>
<i>Superficie coperta della MSV</i>	<i>1.542,82 mq</i>
<i>Indice fondiario di progetto</i>	<i>1,36 mc/mq</i>
<i>Volume di progetto</i>	<i>7.315,47 mc</i>
<i>Rapporto di copertura</i>	<i>30%</i>
<i>Distacchi dai confini</i>	<i>> 5,00 ml</i>
<i>Distacco dal filo stradale</i>	<i>> 10,00 ml</i>
<i>Altezza max fabbricato</i>	<i>6,00 ml</i>

la valorizzazione dell'area oggetto della proposta di accordo di programma soddisfa le richieste dall'esigenza pubblica di riqualificazione urbanistica della zona interessata (ai sensi delle Linee di Indirizzo di cui alla Delibera di Giunta Comunale n° 101/2014) mediante la ricucitura del tessuto urbano data dalla necessità pubblica di costituire un Parco Pubblico Attrezzato a ridosso dell'area in argomento ricomprendendo in un ambito unitario le aree già pubbliche limitrofe al parcheggio del Piazzale Oceania, della Piazza S. Lucia, lungo la via Gobetti (in parte) e la via Amsicora fino alla zona cimiteriale, attraverso le seguenti opere:

- 1) Delimitazione dell'Area Parco con l'esecuzione della recinzione lungo il perimetro suddetto e l'ubicazione di n° 3 cancelli rispettivamente:
 - a) all'intersezione tra la Via Cagliari e il Corso Africa all'altezza della Piazza Santa Lucia e il Piazzale Oceania;
 - b) all'uscita del Piazzale Oceania sulla Via Cagliari, a ridosso della recinzione dell'ex Teatro Tenda;
 - c) all'intersezione tra la Via Manin, la recinzione del Cimitero e la strada "Su Carroppu";
 - d) all'intersezione tra la Via Cagliari (fronte cimitero) e la Via Amsicora;
- 2) La sistemazione viaria e dei flussi di traffico autoveicolare che determini lo spostamento lungo l'asse via Gobetti- Via Amsicora, del medesimo traffico proveniente dal Corso Africa e dalla Via Cagliari verso Decimomannu e viceversa mediante:
 - a) la chiusura del tratto stradale lungo la via Cagliari compreso tra l'incrocio con la via Amsicora fino alla Piazza Santa Lucia all'altezza dell'attuale recinzione dell'ex Teatro Tenda e del Piazzale Oceania, rendendola percorribile esclusivamente dai pedoni e dalle biciclette in orari prestabiliti, fermo restando che la rotonda da ubicare all'intersezione tra la via Cagliari e il Corso Africa e la via Gobetti sarà eseguita a cure e spese del Comune (come da opera pubblica già prevista nel Programma Triennale delle OO.PP.);
 - b) alla realizzazione di una rotonda illuminata all'intersezione tra la via Amsicora e Gobetti;
 - c) la cessione di parte del lotto (pari al 10% della superficie dello stesso) oggetto di intervento per c1) la realizzazione dell'Urbanizzazione Primaria e sistemazione viaria della Via Gobetti fino alla rotonda di cui alla predetta lettera a) del presente punto 3 (Corso Africa – Via Cagliari), con spartitraffico centrale; c2) la realizzazione della rotonda di cui alla lettera "b" precedente; c3) la realizzazione di urbanizzazioni secondarie (verde e parcheggi) in adiacenza al confine laterale sinistro del lotto rispetto alla via Gobetti;
 - d) la realizzazione sulla via Gobetti in adiacenza del Piazzale Oceania della fermata per autobus di linea (CTM-ARST) ed ubicazione delle relative pensiline;

- 3) al rifacimento del tappetino d'usura bituminoso nel Piazzale Oceania e realizzazione di tutta la segnaletica orizzontale e verticale necessaria per l'individuazione dei parcheggi e delle corsie di transito;
- 4) la sistemazione, manutenzione e la riparazione dei vialetti e dell'intera Piazza Santa Lucia;
- 5) alla sistemazione della segnaletica stradale orizzontale e verticale di tutto il nuovo sistema viario realizzato e riqualificato; nonché del sistema di smaltimento acque piovane che garantisca il deflusso verso la via Amsicora, raccordando con idoneo attraversamento tombinato la nuova rotonda sulla medesima via Amsicora- Via Gobetti;
- 6) al versamento degli oneri relativi costo di costruzione ammontante ad € 87.379,88 per la realizzazione di una Media Struttura di Vendita Alimentare avente una superficie lorda pari a mq 1542,82 di cui mq 969,00 per la vendita ed un volume di mc 7.315,47 ed una superficie per parcheggi di 3.423,70 mq;
- 7) all'utilizzo della porzione ricompresa nella fascia Hi3 esclusivamente come pertinenza del locale commerciale e adibita a verde e parcheggi, coerentemente con quanto previsto dall'art. 28 delle norme di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico;

Tale impegno comporta un Bpu (Beneficio pubblico) pari ad € 469.567,38 come di seguito identificato nella tabella allegata:

QUADRO ECONOMICO OPERE ACCORDO DI PROGRAMMA

A	LAVORI	EURO
A1	LAVORI A BASE D'ASTA	€ 230,000.00
A2	ONERI PER LA SICUREZZA EX D. LGS. 494/96	€ 5,000.00
A	TOTALE LAVORI	€ 235,000.00
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'A.C.	
B1	IMPREVISTI	€ 13,779.00
B2	SPESE TECNICHE LORDE (ESCL. PRELIMIN.)	€ 25,376.00
B3	FONDO ACCORDI BONARI	€ 9,300.00
B4	SPESE PRELIMINARE E R.U.P.	€ 2,820.00
B5	CONTRIBUTO AUTORITY	€ 225.00
B6	IVA SUI LAVORI	€ 23,500.00
B	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€ 75,000.00
A+B	IMPORTO TOTALE PROGETTO	€ 310,000.00
C	Recinzione e Piazza Santa Lucia compresa iva di legge	€ 72,187.50
D	CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE	€ 87,379.88
TOTALE B. PU.		€ 469,567.38

Assemini lì, data di protocollo

IL TECNICO INCARICATO



ING. MARIO DAL MOLIN