



COMUNE DI ASSEMINI

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 40

OGGETTO: ADOZIONE DEFINITIVA PROGETTO GUIDA P.IN 4 SANTA LUCIA

L'anno **2023** addì **29** del mese di **Dicembre** nel Comune di Assemini, presso l'Aula Consiliare del Comune di Assemini, convocato con appositi Avvisi per le ore **10.30**, si è riunito in seduta Straordinaria, il Consiglio Comunale nelle persone dei Signori:

<i>Consiglieri</i>	<i>Presente</i>	<i>Consiglieri</i>	<i>Presente</i>
ARESU SILVIA	SI	MUSCAS NISIDE	SI
ATZORI LUISA	SI	NIOI ALBERTO	SI
CARBONI ELISA	SI	PARENTE ALESSANDRA	SI
CASULA ALESSANDRO	SI	PICCIAU SANDRO	NO
CIACCIO MARIA	SI	PILI EMANUELA	SI
CORRIAS DIEGO	NO	PILLONI RICCARDO	NO
DEMONTIS STEFANO	SI	PINTUS CORRADO	SI
FARCI NICOLO'	SI	PIRAS VERONICA	SI
GARAU RACHELE	SI	PIREDDU IGNAZIO	SI
GIACOBBE SILVIO MARIA	SI	PUDDU MARIO	NO
LECIS FRANCESCO	SI	SANNA SANDRO	NO
LOI ROBERTA	SI	STARA SABRINA	SI
MELIS CINZIA	SI		

Totale Presenti 20

Totale Assenti 5

Partecipa alla seduta il Segretario Generale DR. GIOVANNI MATTEI.

Assume la presidenza il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO, NIOI ALBERTO

Sono nominati scrutatori i Consiglieri PIRAS VERONICA, PARENTE ALESSANDRA, PIREDDU IGNAZIO



COMUNE DI ASSEMINI

Il Presidente del Consiglio introduce il nono punto all'ordine del giorno recante ad oggetto <<**Adozione definitiva progetto guida P.IN 4 Santa Lucia**>> e illustra la proposta come integralmente riportato nel verbale generale di seduta.

Chiedono e ottengono parola, come integralmente riportato nel verbale di seduta, i Consiglieri Loi, Pireddu e Lecis i quali esprimono propria dichiarazione di voto favorevole.

Chiedono e ottengono parola i Consiglieri Muscas e Garau, come integralmente riportato nel verbale di seduta.

Il Presidente del Consiglio, preso atto della proposta di deliberazione testé discussa, recante ad oggetto <<**Adozione definitiva progetto guida P.IN 4 Santa Lucia**>>, invita il Consiglio ad esprimere il proprio voto;

L'esito della votazione, resa in forma palese per alzata di mano, proclamato dal Presidente del Consiglio, è il seguente:

- **Consiglieri presenti e votanti n. 20**
- **Consiglieri assenti n. 5 (Picciau, Pilloni, Corrias, Sanna, Puddu)**
- **Voti favorevoli n. 20 - Unanimità**

Visto l'esito della votazione sopra riportata,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

Con la Delibera del Commissario Straordinario n. 30 del 26.05.2023, assunta con i poteri del Consiglio Comunale è stato adottato il Progetto Guida del "P.In 4 Santa Lucia" presentato dai proprietari delle aree ricadenti in catasto terreni al fg 20 mappali: 1127, 2732, 1377, 3987, 1124, 2753, 3752, 37,51 1128, 1125, 1123, 209, 2748, 2750, 2740, 531, 537, 530, 457, 170, 532, 169, 872, 841, 842, 39, 3477, 3449, 1307, 1327, 1318, 131, 1112, 3264, 3265, 2742, 4254, 881, 2759, 2743 e al foglio 19 mappali 273, 274, 268, 442, 131;

Il progetto guida è stato adottato, con le modalità previste dall'art. 21 della L.R. 45/1989 e dall'art. 3 della L.R. 20/91, e risponde alla necessità di prevedere che la trasformazione delle aree avvenga in modo unitario e coordinato e pertanto è stato assoggettato alla procedura di pubblicazione prevista dall'art. 21 comma 2 della L.R. n. 45/1989 e s.m.i.

Pertanto il Progetto:

è stato depositato a disposizione dei cittadini e sottoposto alla procedura di pubblicazione prevista dall'art. 20 della L.R. n. 45/1989 e s.m.i. mediante inserimento di apposito avviso nel sito istituzionale del Comune di Assemini, nonché sul bollettino Ufficiale della Regione

Sardegna n. 31 del 15.06.2023 data questa dalla quale sono decorsi i 60 giorni per la presentazione di eventuali opposizioni e/o osservazioni;

Atteso che nei termini previsti dalla L.R. 45/1989, non sono pervenute al protocollo dell'Ente alcune osservazioni da parte dei cittadini;

Rilevato che l'Area preliminarmente all'adozione definitiva, proponeva le sottoelencate osservazioni tendenti a chiarire meglio la rappresentazione planovolumetrica del piano integrato, senza alcuna modifica agli standard urbanistici adottati, richiedendo integrazioni d'ufficio:

OSSERVAZIONE N.1: Nelle tavole "01 Inquadramento", "02 Zonizzazione" e "03 Planovolumetrico", e conseguentemente nelle tavole "04 Schema rete elettrica e idrica", "05 Schema rete fognaria e acque bianche" venga inserito il perimetro del vincolo cimiteriale come da Variante al P.U.C. "Nuova estensione del cimitero" di cui alla DCC. n. 14 del 07.04.2022 vigente con la Pubblicazione nel BURAS n. 23 del 19.05.2022, rimodulando l'edificazione entro gli stessi limiti;

OSSERVAZIONE N.2: Nella tavola "03 Planovolumetrico" vengano riportati per ciascun comparto i volumi di zona omogenea G in proprietà con il Comune di Assemini e i volumi da cedere all'amministrazione Comunale di tipo residenziale e attività connesse con la residenza poiché oggetto di cessione al Comune ai sensi delle NTA del P.U.C. ed inoltre i volumi di pertinenza del Comune in virtù delle aree di propria proprietà dell'Ente;

OSSERVAZIONE N.3: Venga integrato lo studio dell'invarianza idraulica precisando meglio la mitigazione del rischio idrogeologico mediante l'individuazione delle vasche di laminazione o di compenso delle acque meteoriche e di deflusso superficiale da realizzare all'interno dei singoli comparti;

Vista la nota prot. 44301 del 29.11.2023, con la quale sono state presentate le integrazioni richieste, in particolare in sostituzione delle tavole 2-3-4-5, della relazione tecnica e dell'intero supporto digitale contenente l'intera documentazione tecnica ed una relazione addendum allo studio nell'invarianza idraulica;

Vista la relazione finale, prot. 45509 del 11.12.2023, contenente l'istruttoria alle integrazioni pervenute sulle "Osservazioni d'Ufficio al Progetto Guida in argomento che soddisfano i chiarimenti e le specificazioni richieste con le tre osservazioni sopra descritte;

Ritenuto pertanto proporre al Consiglio Comunale l'adozione definitiva del Progetto Guida adottato con la D.C.S. n. 30 del 26.05.2023 riepilogando quanto segue:

La Zona P.In. attua il **PRINCIPIO FONDAMENTALE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE IN TERMINI DI "PEREQUAZIONE URBANISTICA"**, già sperimentato per gli Accordi di Programma Pubblico-Privati e per i P.In. della località "Sa Costera B" e della località "Cuccuru Macciorri", e consente di utilizzare vaste zone soggette a trasformazione del territorio da zona inedificabile a zona edificabile. Infatti deve generare a fronte del **"Beneficio Privato"** in termini di cubatura edificabile, **un pari "Beneficio Pubblico"** in termini di cessioni per Servizi Pubblici oltretutto degli standard previsti dal D.A. n° 2266/U del 1983, come per una normale Lottizzazione in zona "C – di espansione residenziale", anche degli Standard mancanti nelle Zone "A" e "B" esistenti "cosiddette Sbpr"). nonché dei pregressi accordi stipulati dall'Amministrazione Comunale con i proprietari dei terreni utilizzati per la realizzazione dell'Ecocentro Comunale ubicato in prossimità del Cimitero;

Lo Studio del Progetto Guida attua il Principio della “globalità territoriale” intesa come programmazione complessiva dell'intero ambito con le infrastrutture necessarie per tutto il territorio interessato;

Il Progetto Guida del Piano Integrato 4 Santa Lucia interessa una superficie di mq 161.618,00, prevede la costituzione di n. 4 Comparti Attuativi tramite singoli Piani di Lottizzazione Convenzionati in tempi diversi in funzione dell'adesione dei relativi proprietari, che seppur non formalmente descritti nel presente atto sono dettagliatamente indicati negli atti progettuali che con questo si approvano;

I promotori del Progetto Guida chiedono la riduzione dei Volumi per i Servizi Connessi (dal 20% al 5% con l'aumento dei Volumi Residenziali al 15%) ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 23/1985, posto che i servizi connessi presenti nella città sono più che sufficienti, considerata la situazione economica del momento;

Accertato che il Progetto Guida in esame come integrato a seguito delle tre osservazioni d'ufficio:

Rispetta gli standard edilizi ed urbanistici e le normative sovraordinate vigenti;

Rispetta gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale ancorché redatta da tecnici esterni;

E' in armonia con i programmi di questa Amministrazione di contenimento dell'inquinamento ambientale, risparmio energetico, ecosostenibilità, sicurezza dei trasporti ed in generale di miglioramento della qualità della vita;

Dato atto che il Progetto Guida è composto dai seguenti elaborati:

Relazione Tecnica;

Relazione Addendum allo studio di Invarianza Idraulica Assemini PIN Santa Lucia

N. 6 Tavole grafiche;

Visto il D.lgs n.267/2000 e s.m.i.;

Visto il vigente T.U. DPR n. 380/2001 e s.m.i.;

Visto il D.Lgs n. 152/2006 e s.m.i.;

Vista la Legge Regionale n. 45 del 1989 e s.m.i.;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il Vigente Piano Urbanistico Comunale;

Acquisito il prescritto parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs 267/2000;

All'unanimità,

DELIBERA

Che la premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;

Di dare atto che

Il Progetto Guida delle aree ricadenti nel P.In 4 “Santa Lucia” adottato dal Commissario

Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale con deliberazione n. 30 del 26.05.2023 è stato depositato a disposizione del pubblico per le finalità di cui agli artt.20-21 della L.R. n. 45/1989 e s.m.i.

Il deposito è stato reso noto al pubblico mediante: inserimento di apposito avviso nel sito istituzionale del Comune di Assemini e sul bollettino Ufficiale della Regione Sardegna n. 31 del 15.06.2023 data questa dalla quale sono decorsi i 60 giorni per la presentazione di eventuali opposizioni e/o osservazioni;

a seguito della procedura di pubblicazione prevista dagli artt. 20 e 21 della legge regionale n. 45/1989 non sono pervenute opposizioni e/o osservazioni da parte dei cittadini;

sono accoglibili le tre osservazioni d'ufficio proposte dall'Area Urbanistica e recepite dai proponenti il progetto Guida del Piano Integrato in argomento come da integrazioni datate 29.11.2023, prot. 44301;

Di adottare definitivamente il Progetto Guida delle aree ricadenti nel P.In 4 "Santa Lucia" presentato in data 10/05/2023 prot.17.608 come integrato in data 29.11.2023 prot. n. 44301, dai Sigg.ri: Mereu Paola, Mereu Aldo, Demontis Giovanna, MereuMauro, Mereu Silvio, Mereu Maria Dolores, Mereu Paolo, Mereu Maria Pina, Mereu Marisa, Casula Federica, Casula Daniela, Casula Priamo, Proietti Orzella Pierina, Girau Vincenzo, Girau Maria Giovanna, Mameli Maddalena, Mostallino Maria Cristina, Sanna Francesco, Sanna Antonino, Mereu Maria Giovanna, Izzo Giuseppe, Izzo Massimo, Busia Carlo Antonio, Mereu Gianmarco, tutti generalizzati in atti;

Di dare atto che i richiedenti sono proprietari delle aree interessate dal P.In 4 Santa Lucia che sono identificate in catasto terreni al fg 20 mappali: 1127, 2732, 1377, 3987, 1124, 2753, 3752, 37,51 1128, 1125,1123, 209, 2748, 2750, 2740, 531, 537, 530, 457, 170, 532, 169, 872, 841, 842, 39, 3477, 3449, 1307, 1327,1318, 131, 1112, 3264, 3265, 2742, 4254, 881, 2759, 2743 e al foglio 19 mappali 273, 274, 268, 442, 131;

Di dare atto che il P.In 4 denominato "Santa Lucia":

È redatto in coerenza alle norme del P.U.C., del P.A.I. e del P.P.R., contiene lo studio per la redazione di successivi piani attuativi limitatamente all'ambito di pianificazione integrata "Santa Lucia" classificata urbanisticamente "Zona P.In. 4".

Il territorio preso in esame ha una dimensione complessiva di mq 161.618,00 ed è stato suddiviso in n° 4 comparti d'attuazione;

L'area in oggetto, ricade nella Zona omogenea P.In, ambito di pianificazione integrata per insediamenti residenziali comprendente zone C, G ed Sbpr ed il Progetto Guida riguarda l'intero ambito di pianificazione integrata nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi delle diverse zone urbanistiche interessate ed è stato elaborato in maniera tale da definire un assetto unitario e integrato dell'intero ambito, delle volumetrie e delle aree a diversa destinazione funzionale, a prescindere dall'ambito di pertinenza delle distinte zone di riferimento.

Nella sua elaborazione sono stati rispettati i criteri della perequazione urbanistica come definitivo al capoVI delle Norme Tecniche d'attuazione del P.U.C. tenuto anche conto che la sua finalità prioritaria è quella sia di realizzare nuovi ambiti edificatori caratterizzati dalla realizzazione di servizi ed infrastrutture e sia nel contempo riqualificare gli ambiti compromessi.

L'intervento è stato studiato ed elaborato nell'ottica di garantire la sostenibilità delle trasformazioni ed il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici (aree classificate Sbpr) rilevati dal P.U.C. nel tessuto urbano dell'intero Comune.

E' composto da 4 comparti di attuazione, la cui descrizione indicata in premessa si intende riportata anche nel presente dispositivo, che costituiscono gli ambiti territoriali minimi entro cui l'intervento urbanistico deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo, attraverso la costituzione di un consorzio e la presentazione di uno strumento urbanistico attuativo.

Di dare atto che il Progetto Guida è composto dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica;
 - Studio Invarianza Idraulica Assemini PIN Santa Lucia;
 - Relazione addendum allo studio di invarianza idraulica;
 - N. 6 Tavole grafiche:
 - Tav. n.1: Inquadramento
 - Tav. n.2: Zonizzazione
 - Tav. n.3: Planivolumetrico
 - Tav. n.4: Schema rete elettrica e idrica
 - Tav. n.5: Schema rete fognaria acque bianche e acque nere
 - Tav. n.6: Tipologie edilizie.
-



Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
F.TO DIGITALMENTE
NIOI ALBERTO

IL SEGRETARIO GENERALE
F.TO DIGITALMENTE
DR. GIOVANNI MATTEI

La presente deliberazione viene pubblicata in data ____/____/____

IL SEGRETARIO GENERALE
F.TO DIGITALMENTE
DR. GIOVANNI MATTEI

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il ____/____/____, in seguito alla
pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune dal ____/____/____

IL FUNZIONARIO DELEGATO

*Documento Firmato digitalmente ai sensi del TU 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate,
il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*

*L'accesso agli Atti viene garantito attraverso l'ufficio di Segreteria Generale ed i singoli responsabili di
procedimento ai quali l'atto si riferisce, ai sensi e con le modalità di cui L. 241/90, come modificata dalla L.
15/2005, nonché al regolamento per l'accesso agli atti del Comune di Assemini.*