



COMUNE DI ASSEMINI

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 51

OGGETTO: ADOZIONE DEFINITIVA DELLA VARIANTE N.1 AL PROGETTO GUIDA P.IN 4 SANTA LUCIA

L'anno **2025** addì **31** del mese di **Luglio** nel Comune di Assemini, presso l'Aula Consiliare del Comune di Assemini, convocato con appositi Avvisi per le ore **17.00**, 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	NO	PARENTE ALESSANDRA	SI
CASULA ALESSANDRO	SI	PICCIAU SANDRO	SI
CIACCIO MARIA	NO	PILI EMANUELA	SI
CORRIAS DIEGO	NO	PILLONI RICCARDO	NO
DEMONTIS STEFANO	NO	PINTUS CORRADO	SI
FARCI NICOLO'	SI	PIRAS VERONICA	SI
GARAU RACHELE	NO	PIREDDU IGNAZIO	SI
GIACOBBE SILVIO MARIA	SI	PUDDU MARIO	SI
LECIS FRANCESCO	SI	SANNA SANDRO	SI
LOI ROBERTA	SI	STARA SABRINA	NO
MELIS CINZIA	SI		

Totale Presenti 18

Totale Assenti 7

Partecipa alla seduta il Segretario Generale DR. GIOVANNI MATTEI.

Assume la presidenza il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO, NIOI ALBERTO

Sono nominati scrutatori i Consiglieri PARENTE ALESSANDRA, GIACOBBE SILVIO MARIA, CASULA ALESSANDRO



COMUNE DI ASSEMINI

Il Presidente del Consiglio introduce il sesto punto all'ordine del giorno recante ad oggetto <<**Adozione definitiva della variante n. 1 al Progetto Guida P.In 4 Santa Lucia**>> e concede la parola al Sindaco per la relazione di competenza;

Illustra la proposta il Sindaco Mario Puddu, come integralmente riportato nel verbale di seduta;

Chiede e ottiene la parola il Consigliere Lecis, come riportato nel verbale integrale di seduta;

Il Presidente del Consiglio, preso atto della proposta di deliberazione testé discussa recante ad oggetto << **Adozione definitiva della variante n. 1 al 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 n. 18**
- **Consiglieri assenti n. 7 (Carboni, Pilloni, Corrias, Demontis, Garau, Stara, Ciaccio);**
- **Voti favorevoli n. 18**

Il Presidente del Consiglio invita quindi il Consiglio ad esprimere il proprio voto in merito all'immediata esecutività con il seguente esito:

- **Consiglieri presenti n. 18**
- **Consiglieri assenti n. 7 (Carboni, Pilloni, Corrias, Demontis, Garau, Stara, Ciaccio);**
- **Voti favorevoli n. 18**

Visti gli esiti delle votazioni sopra riportate,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con Deliberazione Consiliare n. 40 del 29.12.2023 era stato adottato definitivamente il Progetto Guida del P.In 4 Santa Lucia con le modalità previste dall'art. 21 della L.R. 45/1989 e dall'art. 3 della L.R. 20/91 come indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale vigente, rispondendo alla necessità di prevedere che la trasformazione delle aree avvenisse in modo unitario e coordinato, in un disegno organico e funzionale;

- con Deliberazione Consiliare n. 31 del 01.04.2025 era stata adottata ad unanimità la Variante n. 1 al Progetto Guida del Programma Integrato n. 4 "Santa Lucia" presentato in data 07.03.2025 prot.n. 8129 da una Società in nome e per conto di alcuni proprietari e da altri proprietari delle aree distinte in Catasto Terreni al Foglio 19 e 20 meglio generalizzati in atti e che per motivi di privacy non sono riportati nel presente atto;

- con la medesima Deliberazione si era dato atto e si prendeva atto che:

- 1) era stato redatto in coerenza alle norme di attuazione 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".
- 2) il territorio preso in esame ha una dimensione complessiva di mq 161.606,00 ed è stato suddiviso in n° 5 comparti d'attuazione;
- 3) l'area in oggetto, ricade nella Zona omogenea P.IN, ambito di pianificazione integrata per insediamenti residenziali comprendente sottozone 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;
- 4) nella sua elaborazione sono stati rispettati i criteri della perequazione urbanistica come definitivo al capo VI 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;
- 5) l'intervento era 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;
- 6) è composto da 5 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 doveva essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo, attraverso la costituzione di un consorzio e la presentazione di uno strumento urbanistico attuativo;
- 7) dell'impegno dei proprietari del Comparto 1 di obbligarsi nei confronti del Comune di Assemini fin da ora ed in sede di redazione del Piano Attuativo ad eseguire totalmente le opere di urbanizzazione primarie dell'intero Comparto 1 e 1 Bis, con la prescrizione da riportare oltre che nella presente Deliberazione Consiliare di Variante al Progetto Guida anche in quella di adozione e adozione definitiva del Piano Attuativo che venga prevista la monetizzazione della quota parte spettante ai proprietari del nuovo Comparto 1 Bis a favore del Comune di Assemini, per la mancata contribuzione all'esecuzione delle medesime opere del Comparto 1;
- 8) trattandosi pertanto di un Accordo di Programma di interesse Comunale troverà applicazione in sede attuativa la possibilità di prevedere nella Convenzione Urbanistica l'esecuzione delle opere dei Servizi Pubblici, delle Residenze Comunali e quelle private riguardanti i Servizi Generali contestualmente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie, subordinando l'agibilità al collaudo di tutte le opere medesime;
- 9) la contestuale adozione con separato atto della Deliberazione Consiliare del Piano Attuativo del Comparto 1, trattandosi di un accordo di programma Pubblico Privato di interesse Comunale, numerato con DCC. 31 del 01.04.2025;
- 10) la sua adozione è in armonia a quanto previsto dalla Zona P.In. nel rispetto del Principio del P.U.C. della "PEREQUAZIONE URBANISTICA", sia in termini di cessioni per Servizi Pubblici, nonché 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").

Atteso che:

- la Variante n. 1 è stata depositata a disposizione dei cittadini e sottoposta 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, all'albo pretorio online nonché sul bollettino Ufficiale della Regione Sardegna n. 29 del 15.05.2025, data questa dalla quale sono decorsi i 60 giorni per la presentazione di eventuali opposizioni e/o osservazioni;
- nei termini previsti dalla L.R. 45/1989, non è pervenuta alcuna osservazione.

Dato atto che la Variante n.1 al Progetto Guida è composto dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica;
- Studio Invarianza Idraulica Assemini PIN Santa Lucia;
- Tabelle Riparto Fondiario;
- N. 7 Tavole grafiche:
 - Tav. 01 Inquadramento;
 - Tav. 02 Zonizzazione;
 - Tav. 03 Planivolumetrico;
 - Tav. 03 bis Planivolumetrico Esplicazione Parametri;
 - Tav. 04 Schema Rete Elettrica e Idrica;
 - Tav. 05 Schema Rete Fognaria Acque Bianche e Acque Nere;
 - Tav. 06 Tipologie Edilizie;

Acquisito il prescritto parere in ordine alla regolarità tecnica espresso ai sensi degli art. 49 del D. Lgs 267/2000;

Vista la L.R. n. 45/1989 e s.m.i.;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il Vigente Piano Urbanistico Comunale;

DELIBERA AD UNANIMITA'

Di dare atto che:

- la Variante n. 1 al Progetto Guida del Programma Integrato n. 4 "Santa Lucia" presentata in data 07.03.2025 prot.n. 8129 da una Società in nome e per conto di alcuni proprietari e da altri proprietari delle aree distinte in Catasto Terreni al Foglio 19 e 20 meglio generalizzati in atti e che per motivi di privacy non sono riportati nel presente atto, adottata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 31 del 01.04.2025 è stata depositata 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, all'albo pretorio online nonché sul bollettino Ufficiale della Regione Sardegna n. 29 del 15.05.2025, 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.

Di adottare definitivamente la Variante n. 1 al Progetto Guida del Programma Integrato n. 4 "Santa Lucia" in argomento;

Di dare atto, come meglio detto e specificato nella D.C.C. n. 31 del 01.04.2025 che la Variante n. 1 al Progetto Guida del Programma Integrato n. 4 "Santa Lucia":

- 1) era stato redatto in coerenza alle norme di attuazione 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".
 - 2) il territorio preso in esame ha una dimensione complessiva di mq 161.606,00 ed è stato suddiviso in n° 5 comparti d'attuazione;
 - 3) l'area in oggetto, ricade nella Zona omogenea P.IN, ambito di pianificazione integrata per insediamenti residenziali comprendente sottozone 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.
 - 4) nella sua elaborazione sono stati rispettati i criteri della perequazione urbanistica come definitivo al capo VI 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.
 - 5) l'intervento era 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.
 - 6) è composto da 5 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 doveva essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo, attraverso la costituzione di un consorzio e la presentazione di uno strumento urbanistico attuativo.
 - 7) dell'impegno dei proprietari del Comparto 1 di obbligarsi nei confronti del Comune di Assemini fin da ora ed in sede di redazione del Piano Attuativo ad eseguire totalmente le opere di urbanizzazione primarie dell'intero Comparto 1 e 1 Bis, con la prescrizione da riportare oltre che nella presente Deliberazione Consiliare di Variante al Progetto Guida anche in quella di adozione e adozione definitiva del Piano Attuativo che venga prevista la monetizzazione della quota parte spettante ai proprietari del nuovo Comparto 1 Bis a favore del Comune di Assemini, per la mancata contribuzione all'esecuzione delle medesime opere del Comparto 1;
 - 8) trattandosi pertanto di un Accordo di Programma di interesse Comunale troverà applicazione in sede attuativa la possibilità di prevedere nella Convenzione Urbanistica l'esecuzione delle opere dei Servizi Pubblici, delle Residenze Comunali e quelle private riguardanti i Servizi Generali contestualmente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie, subordinando l'agibilità al collaudo di tutte le opere medesime;
 - 9) la contestuale adozione con separato atto della Deliberazione Consiliare del Piano Attuativo del Comparto 1, trattandosi di un accordo di programma Pubblico Privato di interesse Comunale, numerato con DCC. 31 del 01.04.2025;
-

10) la sua adozione è in armonia a quanto previsto dalla Zona P.In. nel rispetto del Principio del P.U.C. della “PEREQUAZIONE URBANISTICA”, sia in termini di cessioni per Servizi Pubblici, nonché 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”).

Di dare atto, infine, che la Variante al Progetto Guida è composto dai seguenti elaborati, tutti già allegati alla D.C.C. n. 31 del 01.04.2025 e che si intendono riportati anche nel presente atto anche se non allegati:

- Relazione Tecnica;
- Studio Invarianza Idraulica Assemini PIN Santa Lucia;
- Tabelle Riparto Fondiario;
- N. 7 Tavole grafiche:
 - Tav. 01 Inquadramento;
 - Tav. 02 Zonizzazione;
 - Tav. 03 Planivolumetrico;
 - Tav. 03 bis Planivolumetrico Esplicazione Parametri;
 - Tav. 04 Schema Rete Elettrica e Idrica;
 - Tav. 05 Schema Rete Fognaria Acque Bianche e Acque Nere;
 - Tav. 06 Tipologie Edilizie.

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art.134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.



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.