



COMUNE DI ASSEMINI

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 50

OGGETTO: ADOZIONE PIANO DI ATTUATIVO PER L'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA RU2C SUB 1

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 quinto punto all'ordine del giorno recante ad oggetto <<**Adozione Piano di Attuativo per l'ambito di riqualificazione urbana RU2C SUB 1**>> 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;

Chiedono e ottengono la parola il Consigliere Lecis e la Consiglieria Loi, come riportato nel verbale integrale di seduta;

Il Presidente del Consiglio, preso atto della proposta di deliberazione testé discussa recante ad oggetto <<**Adozione Piano di Attuativo per l'ambito di riqualificazione urbana RU2C SUB 1**>> 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 Con le D.C.C n. 57 del 23.11.2020 e n. 25 del 26.05.2021 è stata approvata suddivisione e zonizzazione in tre distinti comparti **"RU2a – RU2b – RU2c"** autonomamente utilizzabili con successivo Piano Attuativo delle aree ricomprese nell'ambito di riqualificazione RU2 del nuovo P.U.C. in applicazione dell'art. 132 ultimo comma delle N.T.A del P.U.C.;
 - in particolare per l'ambito di riqualificazione RU2c è stato approvato il seguente dimensionamento abitativo:
-

Zone Urbanistiche	Superficie (mq.)	I.E.	Volumetria realizzabile	mc./ab. progetto	Abitanti
Ambito R.U. 2c	10538 (3)	1,00	10538	150	70
(3) di cui mq. 6323 (60%) per Ru e mq. 4215 (40%) cessioni per standard;					

- con Deliberazione del Commissario Straordinario assunta con i poteri del Consiglio Comunale n. 31 del 26 maggio 2023, veniva approvata la variante al progetto guida per l'ambito di riqualificazione urbana Ru2c.
- in Particolare la variante prevedeva questi standard:

STANDARD URBANISTICI RU 2c Sub.1		
Superficie territoriale	6765	m ²
Abitanti insediabili 150 mc/ab	45	ab
40% di cessione	2706	m ²
Superficie fondiaria	4059	m ²
Indice territoriale	1	m ³ /m ²
Volume lordo edificabile	6765	m ³
Volumetria servizi pubblici (10%)	676,5	m ³
Volumetria servizi strettamente connessi alla residenza (20%)	1353	m ³
Volumetria servizi strettamente connessi alla residenza (5%)	338,25	m ³
Volumetria residenza (70%)	4735,5	m ³
Volumetria residenza (85%)	5750,25	m ³
STANDARD URBANISTICI RU 2c Sub.2		
Superficie territoriale	3773	m ²
Abitanti insediabili 150 mc/ab	25	ab
40% di cessione	1509,2	m ²
Superficie fondiaria	2263,8	m ²
Indice territoriale	1	m ³ /m ²
Volume lordo edificabile	3773	m ³
Volumetria servizi pubblici (10%)	377,3	m ³
Volumetria servizi strettamente connessi alla residenza (20%)	754,6	m ³
Volumetria servizi strettamente connessi alla residenza (5%)	188,65	m ³
Volumetria residenza (70%)	2641,1	m ³
Volumetria residenza (85%)	3207,05	m ³

Vista l'istanza prot.n. 4963 del 07/02/2024 con la quale è stato presentato il Piano Attuativo per l'ambito di riqualificazione urbana "RU2c sub1" su iniziativa privata dai proprietari delle aree distinte in Catasto Terreni al Foglio 24 Mappali 2567 Porz. AA e AB, 4422 (parte) e 4419 (parte), meglio generalizzati in atti e che per motivi di privacy non sono riportati nel presente atto, che verificato dal Responsabile dell'Area Urbanistica risulta coerente alle norme del Piano Urbanistico Vigente e in linea con le indicazioni ed obiettivi concordati con questa Amministrazione Comunale;

Valutato in sede istruttoria dal Responsabile dell'Area Urbanistica quanto segue:

- Il Piano Attuativo del "Sub 1" predetto costituisce il primo Comparto di Attuazione del Progetto Guida di Riqualificazione Ru 2 sopra richiamato, e pertanto la sua adozione è in armonia a quanto previsto dalla Zona A.R.U. 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") ed anche degli Standard mancanti nelle Zone "A" e "B" esistenti
- Il Progetto Guida attua il Principio della "globalità territoriale" intesa come programmazione complessiva dell'intero ambito con le infrastrutture necessarie per tutto il territorio interessato, mentre il Piano Attuativo definisce nel dettaglio i particolari del Comparto in

argomento nell'ambito e nel rispetto del disegno complessivo determinato dal medesimo Progetto Guida, garantendo a tutti i proprietari la futura utilizzazione delle previsioni edificatorie secondo i criteri della perequazione e specificando gli impegni che essi dovranno assumere nei confronti dei proponenti e della pubblica amministrazione.

- Il Piano Attuativo non apporta varianti al Progetto Guida surrichiamato, (seppur funzionalmente possibili), e prevede lo studio di dettaglio delle sottozone "A.Ru 2C Sub 1", non ancora attuate sub 2.
- In generale il Piano di Attuativo concretizza il Progetto Guida (Artt. 130, 131, 132, 133 delle N.T.A. del P.U.C vigente), cedendo tramite lo Strumento della Convenzione Urbanistica gratuitamente all'Amministrazione Comunale;

A) le aree per Servizi pubblici – standard, relativi ai volumi residenziali privati;

B) le strade di quartiere e le aree destinate ad opere pubbliche;

C) le aree per standard pregressi.

Verificato ancora dal Responsabile dell'Area Urbanistica che:

- L'intervento è stato elaborato nell'ottica di garantire la sostenibilità delle trasformazioni ed il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici rilevati dal P.U.C. nel tessuto urbano Comunale nella filosofia dell'eco-sostenibilità e della perequazione urbanistica, concordata con l'Amministrazione Comunale secondo le indicazioni del Progetto Guida.
- Il piano attuativo sub 1 ha definito una Superficie Territoriale di mq. 6.765 ed è costituita dai terreni interclusi tra abitato di Assemini esistente in zona B Sottozona B2 di Completamento Residenziale e le Vie Ogliastro e Nurra nei terreni ricadenti in Zona Ru2c, con un indice territoriale confermato dal P.U.C. pari a 1 mc/mq e cessioni del 40%.

Verificato che per quanto riguarda l'assetto Idrogeologico:

- Il territorio interessato dal Piano di Comparto Ru 2c sub 1 ricade totalmente in un'area a moderato rischio idraulico classificato dal vigente Piano di Assetto Idrogeologico come pericolosità "Hi1";
 - L'intervento proposto è stato concepito in maniera da permettere un deflusso ottimale delle acque meteoriche, disegnando la rete stradale in maniera tale da privilegiare vie di deflusso nella direzione del gradiente altimetrico ed evitare il più possibile la creazione di barriere in tal senso;
 - Si è prevista inoltre una rete di smaltimento delle acque meteoriche con sezioni che, ad una verifica prudente e ispirata da un principio di precauzione, risultano tali da garantire un margine di sicurezza rispetto ai rischi ragionevolmente prevedibili;
 - Le tipologie edilizie previste dal presente Piano Attuativo sono della tipologia a schiera su uno o due piani fuori terra e non prevedono la realizzazione di piani interrati o seminterrati;
 - Inoltre l'art. 134. delle N.T.A. del P.U.C. prevede le prescrizioni riguardanti la sicurezza idrogeologica stabilendo che: *"Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Sardegna, nelle aree interessate da pericolosità idraulica sono consentiti unicamente gli interventi previsti dalla normativa del PAI per i diversi livelli di pericolosità idraulica"*;
 - Pertanto il Progetto Guida adottato definitivamente dal Consiglio Comunale con Deliberazione del Commissario Straordinario assunta con i poteri del Consiglio Comunale n. 31 del
-

26/05/2023 ha già verificato e previsto lo studio e la relazione sull'invarianza idraulica, ai sensi dell'art. 47 delle N.T.A. del P.A.I. a cura degli esperti professionisti in materia, prevedendo un'opportuna vasca di laminazione a servizio del nuovo quartiere.

Verificato inoltre che per quanto riguarda l'assetto Viario e le Reti Tecnologiche:

- La viabilità attualmente esistente lungo la Via Marconi con le due traverse Via La Nurra e Via Ogliastro, di dimensioni limitate, con il presente piano verranno raccordate per consentire un percorso a senso unico che decongestiona il relativo traffico;
- Le nuove strade in progetto avranno una larghezza di 10 m comprensiva di marciapiedi da 1,50 m su entrambi i lati e una carreggiata pari a 7 m;
- Per quanto riguarda le reti tecnologiche idrica, fognaria acque nere, fognaria acque bianche ed illuminazione pubblica si rimanda allo specifico elaborato grafico, Le reti elettrica e telefonica saranno ricomprese nella carreggiata stradale (elettrica) e nei marciapiedi (telefonica) e saranno realizzate sulla scorta delle indicazioni di dettaglio fornite in fase esecutiva dalle aziende fornitrici e distributrici, anche in considerazione dell'evoluzione delle tecnologie esistenti al momento della realizzazione.

Verificato, infine, le prescrizioni per i parametri edilizi ed urbanistici sono quelli definiti nel R.E. e nella N.T.A. del P.U.C. e nel "Progetto Guida di Riqualficazione RU 2" e nelle tabelle Standard di Piano Attuativo ai quali si rimanda;

Dato atto che:

- il Piano Attuativo seguirà l'iter procedurale post adozione previsto l'art. 21 comma 2 della L.R. n. 45/89 e s.m.i.
- non è soggetto alla Procedura della V.A.S. poiché all'interno delle aree di trasformazione urbanistica previste dalla V.A.S. del Piano Urbanistico Comunale vigente, approvata dalla Provincia di Cagliari nel 2015.
- è composto dai seguenti elaborati:
 - Relazione Tecnica;
 - Norme Tecniche di Attuazione;
 - Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione;
 - Studio di invarianza idraulica
 - Schema di Convenzione;
 - N. 9 Tavole grafiche.

Visto il D.lgs n. 267/2000 e ss.mm.ii;

Visto il vigente T.U. DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii.;

Visto il D.Lgs n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

Vista la Legge Regionale n. 45 del 1989 e ss.mm.ii.;

Visto lo Statuto Comunale

Visto il Vigente Piano Urbanistico Comunale;

Verificato il rispetto degli standard edilizi ed urbanistici, delle normative sovraordinate vigenti;

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

DELIBERA AD UNANIMITA'

Di adottare il Piano Attuativo denominato “Sub 1 del Piano di Comparto Ru 2c” presentato in data 07/02/2024 prot.n. 4963 dai proprietari delle aree distinte in Catasto Terreni al Foglio 24 Mappali 2567 2567 Porz. AA e AB, 4422 (parte) e 4419 (parte), meglio generalizzati in atti e che per motivi di privacy non sono riportati nel presente atto.

Di dare atto che il Piano di Attuativo del “Sub1”:

- 1) Costituisce il primo Comparto di Attuazione del Progetto Guida di Riqualificazione RU 2 sopra richiamato, e pertanto la sua adozione è in armonia a quanto previsto dalla Zona A.R.U. 2C.
- 2) Determina i seguenti Standard:

DATI TECNICI del Piano Attuativo Sub 1 Piano di Comparto Ru 2c			
		indice	Sup./Vol.
1	Superficie territoriale complessiva		6.765 m ²
2	Superficie Cessioni (3+4+5)		2.706 m ²
3	Superficie cessioni parcheggi		115 m ²
4	Superficie cessioni verde		407 m ²
5	Superficie viabilità		2.185 m ²
6	Superficie Volume PA		206 m ²
7	Superficie fondiaria		4.059 m ²
8	Indice fondiario Residenze	1,616601 mc/mq	
9	Indice fondiario SSC	0,756711 mc/mq	
10	Volume massimo		6.765 m ³
11	Volume SSC.	0,05	338,25 m ³
12	Volume servizi pubblici	0,10	676,5 m ³
13	Volume residenziale	0,85	5.750,25 m ³

come meglio dettagliato in premessa e negli elaborati tecnici che costituiscono il Piano Attuativo.

- 3) Prevede la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale tramite lo strumento della Convenzione Urbanistica dell'accordo di programma:
 - A) le aree per Servizi pubblici – standard, relativi ai volumi residenziali privati;
 - B) le strade di quartiere e le aree destinate ad opere pubbliche;
 - C) le aree per standard pregressi.
- 4) Richiama lo Studio Invarianza Idraulica del Comparto Ru 2c già adottato definitivamente con il Progetto Guida di cui alla Deliberazione del Commissario Straordinario assunta con i poteri del Consiglio Comunale n. 31 del 26/05/2023, che analizza nel dettaglio lo Studio del territorio relativo.

5) Non è soggetto alla Procedura della V.A.S. poiché all'interno delle aree di trasformazione urbanistica previste dalla V.A.S. del Piano Urbanistico Comunale vigente, approvata dalla Provincia di Cagliari nel 2015.

Di dare atto altresì, che il Piano Attuativo è soggetto alla procedura di pubblicazione prevista dall'art. 21 comma 2 della L.R. n. 45/1989 e ss.mm.ii. ma non è da sottoporre alla verifica di coerenza prevista dalla Delibera della Giunta Regionale n. 12\14 del 14.5.2002 (art. 31 della L.R. n. 7 del 22.4.2002).

Di dare atto che il Piano Attuativo è composto dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione;
- Studio di invarianza idraulica
- Schema di Convenzione;
- N. 9 Tavole grafiche.

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.