



COMUNE DI ASSEMINI

COPIA

Deliberazione del Commissario Straordinario assunta con i poteri del Consiglio Comunale n. 30

OGGETTO: ADOZIONE PROGETTO GUIDA P.IN 4 SANTA LUCIA

L'anno 2023, addì 26, del mese di Maggio, in Assemini, nella sede Comunale, alle ore 13.00, il Commissario Straordinario Dott. BRUNO CARCANGIU con l'assistenza del Segretario Generale, DR. REMO ORTU

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Visto il Decreto del Presidente della Regione Autonoma della Sardegna n. 57 del 26.07.2022, con il quale è stato sciolto il Consiglio Comunale di Assemini e il sottoscritto è stato nominato Commissario Straordinario per la provvisoria gestione del Comune fino all'insediamento degli organi ordinari.

Assunti i poteri del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42 comma 2, del Decreto Legislativo n. 267/2000.



COMUNE DI ASSEMINI

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Richiamata la deliberazione della Giunta regionale sarda n. 22/21 del 14 luglio 2022 recante ad oggetto “Scioglimento del Consiglio comunale di Assemini e nomina del Commissario straordinario”;

Richiamato inoltre il decreto del Presidente della Regione Autonoma della Sardegna n. 57 del 26 luglio 2022 recante ad oggetto “Scioglimento del Consiglio Comunale di Assemini e nomina del Commissario straordinario” con il quale viene sciolto il Consiglio Comunale di Assemini e viene nominato quale Commissario Straordinario il Dr. Bruno Carcangiu per la provvisoria gestione del comune di Assemini fino all’insediamento degli organi ordinari a norma di legge. Al Commissario straordinario sono conferiti i poteri spettanti al Consiglio comunale, alla Giunta ed al Sindaco;

Premesso che:

Il vigente Piano Urbanistico Comunale, all’art. 16 delle Norme di Attuazione, statuisce che l’attuazione delle previsioni del P.U.C. nelle zone e sottozone omogenee tra cui i “**P.In**” sia subordinata all’approvazione di un Progetto Guida, esteso all’intero Ambito di Pianificazione Integrata come definito poi all’art. 23 delle stesse Norme, preliminarmente o contestualmente alla predisposizione dei piani attuativi;

Il progetto guida dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale, con le modalità previste dall’art. 21 della L.R. 45/1989 e dall’art. 3 della L.R. 20/91, e dovrà rispondere alla necessità di prevedere che la trasformazione delle aree avvenga in modo unitario e coordinato;

In data 10/05/2023 prot.17.608 è stato presentato su iniziativa privata dei Sigg.ri: Mereu Paola, Mereu Aldo, Demontis Giovanna, Mereu Mauro, 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, il “**Piano Integrato n. 4 “Santa Lucia”**” redatto dagli Ingg. Giorgio Mostallino, Sergio Mostallino e Simone Marcis, che verificato risulta coerente alle norme del Piano Urbanistico Vigente e in linea con le indicazioni ed obiettivi concordati con questa Amministrazione Comunale;

Accertato che:

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 oltreché 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 Sbrpr”). 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 deve attuare il Principio della “globalità territoriale” intesa come programmazione complessiva dell’intero ambito con le infrastrutture necessarie per tutto il territorio interessato;

Vista l’Istruttoria Tecnica del Servizio Urbanistica del 22.05.2023 dalla quale risulta che il Progetto Guida “Pin 4 Santa Lucia” presentato:

Verifica quanto stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. vigente al Capo VII – “Ambiti di Pianificazione Integrata (P.IN.) per insediamenti prevalentemente residenziali, Sezione I ed in particolare dagli Articoli 114 e seguenti, precisando che nella fase attuativa dei programmi integrati devono obbligatoriamente essere cedute gratuitamente all’Amministrazione Comunale:

1. le aree per standard di zona C, relativi ai volumi residenziali pubblici e privati;
2. le superfici fondiari di pertinenza dei volumi residenziali da cedere all’Amministrazione;
3. le aree Sbpr (standard pregressi delle zone A e B);
4. le aree destinate a servizi e opere pubbliche;
5. le aree per standard della zona G Ecocentro;
6. le aree per la viabilità;

Risulta coerente alle norme di attuazione previste nel Capo VII alla Sezione IV che definisce i parametri e standard edilizi ed urbanistici per il “P.In 4 di “Santa Lucia” ed in particolare agli artt. 126 – 127 - 128 e seguenti compreso l’invariante Ecocentro (G4.2) contenuto all’interno del perimetro del P.In (art. 94), nonché rispettando l’art. 134 in ordine alla sicurezza idrogeologica di cui al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Sardegna prevedendo lo studio e la relazione sull’invarianza idraulica, ai sensi dell’art. 47 delle N.T.A. del P.A.I. a cura del Dott. Geologo Simone Manconi e dell’Ing. Antonio Dedoni;

Riguarda l’intero ambito di pianificazione integrata nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi delle diverse zone urbanistiche interessate: per la zona di trasformazione urbana (C/G/ e Sbpr) di cui all’art. 126 e seguenti, nel rispetto dei principi di cui all’art. 115 delle medesime norme del P.U.C. è stato costruito tenendo conto del contesto edilizio esistente nonché dall’infrastruttura viaria (corso Africa), della Piazza Santa Lucia, del Cimitero e dell’ecocentro;

La viabilità dei nuovi quartieri è stata proposta tenendo conto della trasversalità alla città lineare in modo da determinare un tracciato che consente il deflusso naturale delle acque piovane da nord ovest verso sud in direzione dei fiumi esistenti e quindi allo stagno;

La densità insediativa è relativamente bassa definendo il progetto di paesaggio quale strumento di controllo della dimensione costruita e del suo rapporto con lo spazio pubblico, in termini non solo estetico ma profondamente strutturale anche date le criticità ambientali ed i vincoli esistenti. Infatti lo studio del vincolo (fasce di rispetto, criticità idrogeologica, invarianza idraulica, consumo delle risorse primarie) costituisce una matrice di regole che interviene operativamente sul progetto;

Il collegamento con il quartiere di Piri-Piri ha rappresentato una seconda tematica di soluzione, che di fatto crea un’unione con i nuovi quartieri al fine di avere dotazioni di standard maggiori e genera un sistema equilibrato, vista la carenza di aree pubbliche per servizi sia del P.R.U. che delle zone A e B del centro abitato. A tal fine il Progetto Guida riserva oltre il 50% delle aree pianificate per tali scopi;

Verificato ancora che:

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;

Ritenuto pertanto che il Progetto Guida in esame:

- Rispetti gli standard edilizi ed urbanistici e le normative sovraordinate vigenti;
- Rispetti gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale ancorché redatta da tecnici esterni;
- Sia 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;
- Studio 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;

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 in ordine alla regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D. Lgs 267/2000;

DELIBERA

Di dare atto che la premessa e che fa parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;

Di adottare il Progetto Guida delle aree ricadenti nel P.In 4 "Santa Lucia" presentato in data 10/05/2023 prot.17.608, dai Sigg.ri: Mereu Paola, Mereu Aldo, Demontis Giovanna, Mereu Mauro, 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 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;
- 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 in adozione è soggetto alla procedura di pubblicazione prevista dall'art. 21 comma 2 della L.R. n. 45/1989 e s.m.i. 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 Progetto Guida è composto dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica;
 - Studio Invarianza Idraulica Assemini PIN Santa Lucia
 - N. 6 Tavole grafiche.
-



Letto, approvato e sottoscritto

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
F.TO BRUNO CARCANGIU

IL SEGRETARIO GENERALE
F.TO DR. REMO ORTU

Della presente deliberazione viene iniziata in data __/__/____ la pubblicazione all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.

IL SEGRETARIO GENERALE
F.TO DR. REMO ORTU

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il __/__/____, in seguito alla pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune dal __/__/____ per 15 giorni consecutivi ai sensi del comma 4 art. 134 del Decreto Lg.vo n.267/2000.

IL SEGRETARIO GENERALE
F.TO DR. REMO ORTU
