



Comune di Assemini
Provincia di Cagliari

ASSESSORATO ALLE POLITICHE PER IL TERRITORIO E LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

REPORT 13-14: PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.) APPROVAZIONE MODIFICHE AL P.U.C. PER IL COMPLETAMENTO DELLA VERIFICA DI COERENZA DELLA R.A.S.

Cari Cittadini,

Confesso che il seguente report amministrativo ha un sapore diverso dai precedenti, questo perché, come molti di voi avranno avuto modo di sapere direttamente o indirettamente, **il giorno 12 agosto 2014 il Consiglio Comunale ha approvato ad unanimità le modifiche al Piano Urbanistico Comunale necessarie per il completamento della Verifica di Coerenza della Regione.**

E' bene ricordare che la **Verifica di Coerenza**, così come introdotta dall'art. 31 della L.R. n. 7/2002, è quella procedura svolta dalla Regione Autonoma della Sardegna e in particolare dall'ufficio di Pianificazione Urbanistica Territoriale e Vigilanza Edilizia previo parere del Comitato Tecnico Regionale per l'Urbanistica (CTRU), il cui esito positivo è **condizione necessaria per garantire il corretto e ordinato assetto del Piano Urbanistico Comunale alla normativa e agli strumenti di pianificazione regionale e nazionale in materia urbanistica e di tutela del territorio e conseguentemente dispone la pubblicazione sul B.U.R.A.S. con conseguente entrata in vigore.**

Difatti un Piano Urbanistico Comunale per essere efficace e operativo necessita di tre passaggi:

1° Adozione in Consiglio Comunale (primo passaggio del PUC)

2° Approvazione Definitiva in Consiglio Comunale (a seguito di pubblicazione degli atti e presa d'atto delle osservazioni dei cittadini ed ai pareri degli enti locali preposti, Provincia -VAS-, ADIS -Idrogeologico, ANAS, etc)

3° Verifica di Coerenza della RAS (ne stabilisce la coerenza ed il rispetto alla normativa)

PUBBLICAZIONE BURAS (il PUC diventa efficace)

In particolare la Regione (con nota del 16.05.2013) aveva fatto pervenire al Comune **l'esito della Verifica di Coerenza**, documento di **47 pagine** e circa **400 osservazioni**, indicando all'*art.1 che "La variante allo strumento urbanistico del Comune di Assemini...è rimessa all'Amministrazione Comunale"* e all'*art. 2 che "L'Amministrazione Comunale dovrà provvedere alla rimozione dei vizi evidenziati ed alla correzione ed integrazione dell'atto di pianificazione..."*.

In sostanza la Regione ha evidenziato la necessità di apportare correzioni, modifiche, revisioni e aggiornamenti al fine di ottenere il parere favorevole della RAS e conseguentemente di pubblicare il PUC nel BURAS, senza incorrere in rischi di legittimità e divenire operativo a tutti gli effetti.

Tali modifiche, revisioni e aggiornamenti, sono state definite e quindi infine approvate in Consiglio Comunale in modo da rispondere alle esigenze della comunità asseminese, espresse e discusse attraverso un percorso politico-amministrativo, che abbiamo chiamato **"PUC Partecipato"** e che ha visto coinvolti i cittadini e le forze politiche, in due percorsi inizialmente paralleli che si sono intrecciati fino a dare vita ad una Delibera di Consiglio Comunale di Definizione degli indirizzi politici di riferimento (**D.C.C. n. 32 del 26.06.2014**) per apportare questi aggiornamenti. Soltanto attraverso percorsi simili a questo, che necessitano di miglioramento e affinamento, è possibile avvicinare i cittadini alla vita istituzionale e ad un confronto politico trasversale e di partecipazione.

Il percorso amministrativo del PUC, che dura ormai da 25 anni, ha visto il coinvolgimento di tante Amministrazioni, Giunte, Assessori e Consigli Comunali, in questi anni sono stati profusi ingenti sforzi lavorativi e risorse economiche (oltre 1.000.000 €) che tutt'oggi risultano inefficaci e in generale non hanno portato all'epilogo e alla definizione di un atto necessario per uno sviluppo economico del paese e di tutela del proprio territorio che la comunità attende da troppi anni.

Le cause di tale attesa sono indubbiamente tante e vanno ricercate in aspetti di natura tecnica, ma soprattutto di carattere politico.

Come la storia di questi ultimi 25 anni ha dimostrato spesso alle esigenze della Comunità si sono interposte questioni politiche le quali resettavano il lavoro delle passate amministrazioni e ne allungavano i tempi di attuazione, andando incontro così agli inevitabili aggiornamenti e adeguamenti normativi che hanno richiesto conseguenti rivisitazioni degli atti del PUC e ulteriori ritardi nei tempi di approvazione.

Una compartecipazione di responsabilità che in questi anni ha disilluso gli asseminesi verso una risoluzione del procedimento,

Oggi, però, soprattutto per una **precisa scelta dell'attuale Amministrazione** di mettere un punto dal quale ripartire, piuttosto che come avveniva in passato un reset dei lavori, il Consiglio Comunale ha approvato l'atto finale del PUC, rimediando alle inefficienze e ritardi del passato.

Questa Amministrazione e questo Consiglio Comunale sono nati dall'esigenza degli asseminesi di risolvere le incompiute degli anni passati e oggi abbiamo dato una risposta ad una delle tante domande che la comunità ci rivolge:

Riusciamo finalmente ad approvare questo PUC?

La nostra risposta è SI!

Abbiamo preferito lasciare da parte sterili polemiche politiche e invece, con senso di responsabilità, abbiamo preferito operare per il bene degli Asseminesi, approvando le revisioni, modifiche e gli aggiornamenti che consentiranno l'attuazione definitiva del PUC, ponendo un punto dal quale ripartire e rivitalizzare la città di Assemini.

In questo modo sarà possibile avviare un processo di trasformazione di Assemini, superando così il concetto, che da tempo ci è stato affibbiato, di grande periferia e città dormitorio di Cagliari, e invece riacquisire l'identità di un importante e moderno centro urbano dove si abita, si studia, si lavora e si vive bene e dove lo sviluppo della città è pianificato in modo da rispondere alle esigenze del presente senza compromettere quelle del futuro e dei nostri figli.

Voglio personalmente ringraziare,

I Cittadini che hanno partecipato al percorso di condivisione e informazione denominato "PUC Partecipato";

I componenti della Commissione Politiche per il Territorio e in ogni caso i consiglieri che pur non facendone parte hanno dato il loro contributo;

La società Criteria rappresentata dall'arch. Falqui e l'ufficio del Piano di Assemini:

Ing. Bocchini

Ing. Moledda

Geom. Barletta

Geom. Mostallino, Geom. Mattana

Sig.ra Scalas, Sig. Sanna, Sig.ra Stara, Sig.ra Ghiani

Sig. Paolo Mostallino per la gestione della sala consiliare

Il sindaco Mario Puddu, perchè ha creduto e supportato il sottoscritto e l'intero staff tecnico, e la mia famiglia per la pazienza avuta in questi mesi nei quali spesso sono stato assente.

Assemini, 11.09.2014

Gianluca Mandas
Assessore alle Politiche per il Territorio
e la Sostenibilità Ambientale

Corrispondenza Linee di Indirizzo

Mi preme precisare alcuni passaggi e fare le necessarie valutazioni in relazione alle scelte adottate nel PUC e confrontarle con gli indirizzi politici che il Consiglio Comunale aveva espresso nella Delibera n. 32 del 26.06.2014.

Questo passaggio ritengo sia necessario poiché il percorso che ha portato agli indirizzi politici è stato fortemente voluto dall'Amministrazione, percorso di condivisione e partecipazione con i cittadini oltre che parallelamente con le forze politiche, è pertanto espressione del nostro modo di amministrare.

1) APPROVAZIONE DEL P.U.C.:

- L'approvazione del **PUC in Consiglio Comunale**, difatti il 12 agosto 2014.
- Apportare modifiche senza alterare la "pressione ambientale" e quindi l'invalidazione della **Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)** e del relativo parere positivo motivato.
- L'Amministrazione si è impegnata a dotarsi del **Piano Urbano della Mobilità (P.U.M)** nel 2015.

2) LIMITAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO:

- **Allineamento al corretto PSFF (eseguito con richiesta all'ADIS del 20.06.2014).**
- Redazione della **Variante al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I)** con uno studio di maggior dettaglio, con relative **opere di mitigazione.**
- **Compensazione volumetriche**, mediante il trasferimento di volumetrie per le aree con **vincolo idrogeologico Hi3 e Hi4.**

3) TUTELA DEI DIRITTI ACQUISITI:

- **Rispetto dell'indice territoriale** per la cessione gratuita di sedimi stradali nei P.In.
- **Mantenimento degli indici** fondiari delle zone "A", "B", "B1" e "B2", "C1" e "C2".
- Variazione **indice nelle zone C3** secondo la presenza del vincolo (1,3 mc/mq – 0,65 mc/mq)

4) RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'ESISTENTE:

- **Introduzione del P.In di Riqualificazione Urbanistica (RU)**, con indice 1 mc/mq.
- **Le zone Bs3 sono state riconvertite all'interno delle zone B**
- Azioni concrete per incentivare **l'efficientamento energetico, la bioedilizia e l'uso delle fonti rinnovabili** (Premi volumetrici, Dlgs 28/2011, Regolamenti Edilizi)
- Redazione della **Variante al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I)** con uno studio di maggior dettaglio, con relative **opere di mitigazione.**
- **Compensazione volumetriche**, mediante il trasferimento di volumetrie per le aree con **vincolo idrogeologico Hi3 e Hi4.**

5) RIDUZIONE AREE DEI PROGRAMMI INTEGRATI (P.In.):

L'obbligo di adeguare l'offerta abitativa al diminuito fabbisogno è concretizzabile attraverso una contrazione degli ambiti P.In. mediante l'applicazione dei seguenti criteri di riduzione:

- a) aree soggette a rischio idrogeologico;
- b) aree aventi maggiore qualità agricola;
- c) aree più periferiche rispetto all'abitato esistente con esclusione di quelle a ridosso delle fermate metropolitane per salvaguardare i diritti acquisiti con accordi già stipulati con l'Amministrazione Comunale.

6) SOSTENIBILITA' DEGLI INDICI NEI PROGRAMMI INTEGRATI (P.In.):

L'obiettivo della sostenibilità e omogeneità urbanistica degli indici, in sintesi:

- a) Indice territoriale di salvaguardare i diritti acquisiti con accordi e/o Convenzioni già stipulati con l'Amministrazione Comunale;
- b) **Indice territoriale omogeneo** sostenibile nei diversi P.In. tra lo **0,70 mc/mq;**

- c) **Indice territoriale in aree soggette a vincolo** di in edificabilità **0,20 mc/mq**;
- d) Indice territoriale pubblico: **confermare l'indice 0,05 mc/mq** da utilizzare per interventi di perequazione urbanistica, edilizia sociale (Housing Sociale), P.E.E.P. e altri casi riportati nelle NTA del PUC;
- e) Rispetto del suolo e del carico ambientale con tipologia di edificazione non intensiva privilegiando quindi interventi sostenibili e di qualità che richiamino i concetti di bioedilizia ed efficientamento energetico degli edifici, confermando gli incentivi volumetrici previsti nel PUC adottato per interventi e soluzioni virtuose.

7) RIDUZIONE DELLE VOLUMETRIE IN AREE ESTERNE ALL'ABITATO "P.R.U. TRUNCU IS FOLLAS" E AREE C*

8) RIDUZIONE DELLE AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (ARTIGIANALI – COMMERCIALI ETC.):

Nell'ottica del contenimento del consumo del territorio di aree edificabili a contenuto produttivo in località esterne al centro urbano e valutato che lo studio socio-economico non attesta dati di ripresa economico-imprenditoriale nel breve-medio periodo, in armonia con quanto evidenziato dalla RAS, l'obiettivo si raggiunge riducendo o eliminando la zona "D3" e la zona "G8" adiacenti al confine comunale con Sestu in prossimità del mercato ortofrutticolo.

9) AREE VERDI:

- **Recupero** aree verdi e degli standard urbanistici
- **Definizione** precisa in un **sistema di verde integrato e favorire lo sviluppo di parchi urbani**
- Concetto del **Progetto Guida e del Piano Attuativo nei P.In**

10) DISCIPLINA DI DETTAGLIO DELLE ZONE "Gparco":

- **Rispetto della presenza delle limitazioni del rischio idrogeologico**
 - **Turismo di tipo naturalistico** che esalti percorsi ciclo-pedonali con aree verdi e la risorsa naturale del territorio.
 - **Contrarietà ad un turismo di tipo intensivo**, che con la destinazione originaria Turistico-Ricettiva significava strutture alberghiere, resort e hotel.
-