



COMUNE DI ASSEMINI

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 39

OGGETTO: ADOZIONE VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO ACCORDO DI PROGRAMMA GECOPRE IN ZONA D2.5B FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO COMMERCIALE IN LOCALITÀ TRUNCU IS FOLLAS

L'anno **2020** addì **7** del mese di **Settembre** nel Comune di Assemini, presso l'aula Consiliare, convocato con appositi Avvisi per le ore **19.00**, 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>
CARIA SILVIA	SI	MEREU PAOLA	SI
CERA ANDREA	NO	MOLINU GIANLUCA	SI
CONGIU NICOLA	NO	PILLONI RICCARDO	SI
CONSALVO FRANCESCO	NO	PINTUS DAVIDE	SI
CROBEDDU FILOMENA	SI	SABEDDU GIORGIO	SI
DEIDDA VINCENZA	SI	SANNA SANDRO	SI
DEMONTIS STEFANO	SI	SCANO ANTONIO	SI
DESOGUS FRANCESCO	SI	SERRA EMANUELA	SI
FANNI MANUELA	SI	STARA SABRINA	SI
GARAU LUIGI	SI	TUVERI FILIPPO	SI
LECIS FRANCESCO	SI	URRU ALESSANDRO	SI
LICHERI SABRINA	SI	VENTURELLI MATTEO	SI
MELIS IVANO	NO		

Totale Presenti 21

Totale Assenti 4

Partecipa alla seduta il Segretario Generale DR. REMO ORTU.

Assume la presidenza il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO, CARIA SILVIA

Sono nominati scrutatori i Consiglieri PINTUS DAVIDE, PILLONI RICCARDO, VENTURELLI MATTEO



COMUNE DI ASSEMINI

Il Presidente del Consiglio Comunale introduce il punto all'ordine del giorno recante ad oggetto <<**ADOZIONE VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO ACCORDO DI PROGRAMMA GECOPRE IN ZONA D2.5B FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO COMMERCIALE IN LOCALITA' TRUNCU IS FOLLAS**>> e concede la parola all'Assessore Mandas.

Illustra la proposta l'Assessore Mandas, come integralmente riportato nel verbale generale di seduta.

Intervengono nella discussione i Consiglieri Sigg.ri Scano, Garau, Lecis, Tuveri, Urru, Desogus, quindi per replica l'Assessore Mandas, i Consiglieri Garau e Lecis, come integralmente riportato nel verbale generale di seduta.

Il Presidente del Consiglio dà lettura, quindi, della proposta di Delibera di Consiglio Comunale n.56 del 31.8.2020 recante ad oggetto << **ADOZIONE VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO ACCORDO DI PROGRAMMA GECOPRE IN ZONA D2.5B FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO COMMERCIALE IN LOCALITA' TRUNCU IS FOLLAS**>> e invita il Consiglio ad esprimere il proprio voto sulla proposta testé discussa.

Al momento della votazione risultano assenti Melis, Consalvo, Cera e Congiu.

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

- **Consiglieri presenti e votanti n.21**
- **Consiglieri assenti n.4 (Melis, Consalvo, Cera e Congiu)**
- **Voti favorevoli n.13**
- **Voti contrari n.2 (Lecis e Garau)**
- **Astenuti n. 6 (Desogus, Scano, Venturelli, Stara, Mereu, Demontis)**

Visto l'esito delle votazioni sopra riportate,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

Con Delibera del Consiglio Comunale n°15 del 09/02/2018 è stato adottato definitivamente il Piano Attuativo finalizzato alla realizzazione di un insediamento commerciale non alimentare nel territorio di Assemini convenzionato in data 30.04.2018 con Atto Rep. n. 138844 – Racc. 37583 Rogito Notaio Vittorio Giua Marassi Registrato a Cagliari il 02.05.2018 al n° 3254 Serie 1 T.

Il Piano Attuativo della zona D2.5B – Accordo Pubblico Privato di interesse comunale è finalizzato alla valorizzazione dell'area censita al N.C.E.U. al foglio 39 mappali 142 - 198 foglio 40, in zona urbanistica omogenea D, sottozona D2, sub-zona urbanistica D2.5 – Zone artigianali interessate da attività produttive esistenti;

In data 28.06.2019 con istanza prot. n° 20.846 integrata il 10.10.2019/prot. n° 32.190 la Società "GECOPRE generale costruzione e prefabbricazione S.r.l." propone l'adozione da parte di questo Comune della Variante finalizzata alla realizzazione di un insediamento commerciale in località Truncu Is Follas zona D2.5B, rispetto al Piano Attuativo approvato al fine di adeguare la progettazione esecutiva alle intervenute esigenze organizzative aziendali in ordine alle attività commerciali da insediare.

In data 04.08.2020 la Giunta Comunale con deliberazione n. 109, ha approvato il cronoprogramma di esecuzione delle opere a carico della società Gecopre – Generale Costruzioni e Prefabbricazione Srl di cui alla convenzione "Piano urbanistico attuativo Zona B2.5" e accordo pubblico – privato fra il Comune di Assemini e Gecopre – Generale Costruzioni e Prefabbricazione Srl sottoscritta in data 30 aprile 2018, nonché rimodulato gli importi delle opere in esso contenute;

Vista la Relazione Tecnico-Istruttoria del 31.08.2020 con la quale il Servizio Pianificazione Territoriale, verificata l'istanza e tutti i suoi allegati rileva che:

- A parità di volume edificato approvato, il Piano Attuativo in Variante recepisce le esigenze e propone la modifica con l'inserimento all'interno delle corti merci di coperture in aderenza e continuità rispetto ai volumi destinati alla vendita al chiuso, con un incremento della superficie coperta e conseguente variazione dell'indice di copertura dell'area;
 - Le modifiche rispetto al Piano Attuativo approvato sono conformi a tutti gli indici e le prescrizioni di cui alla Variante n°2 al Piano Urbanistico Comunale adottata definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n°58 del 22.12.2017 e pubblicata nel BURAS n°10 del 22.02.2018 a seguito di verifica di coerenza positiva da parte dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica con Determinazione del Direttore Generale n°218 del 12.02.2018 ai sensi della L.R. n°7 del 11.04.2002 e della L.R. n° 45/1989 e s.m.i.
 - L'area su cui insiste il Piano Attuativo si colloca nel territorio di Assemini, in località "Truncu Is Follas", al confine amministrativo tra i Comuni di Assemini e Elmas, lungo la strada comunale Elmas Assemini Sestu prolungamento via San Giorgio del Comune di Elmas, all'interno di un più ampio lotto urbanistico classificato come Zona D Sottozona D5.5B dal Piano Urbanistico Comunale vigente. La stessa area, di proprietà della GECOPRE Srl, a seguito delle operazioni
-

di frazionamento catastale seguite all'adozione del Piano Attuativo originario, è censita al N.C.E.U. al foglio 39, particelle 142, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791.

- L'area oggetto dell'intervento ha una estensione totale di circa mq 60.000, ed era originariamente caratterizzata da una superficie coperta pari a circa mq 8.900 con una volumetria di circa mc 69.300.
- Allo stato attuale l'area, a seguito di un intervento di demolizione, si presenta parzialmente libera dai vecchi fabbricati, in virtù della pratica edilizia (ad oggi ancora aperta) come di seguito individuata:

Codice univoco SUAPE: 3033

Codice univoco nazionale: 01061370928-02052018-1815.SUAPE

Numero protocollo: 13861

Data protocollo: 03.05.2018

Provvedimento unico dello scrivente Determinazione n°514 del 10.05.2018.

Inoltre in attuazione della Convenzione del P.U.A. – Accordo di Programma è stato rilasciato il Provvedimento Unico di Conclusione favorevole della Conferenza di Servizio ex art. 4, commi 5 e 6 della L.R. n° 5/2006 per la realizzazione di un Centro Commerciale non alimentare GECOPRE s.r.l. – BRICOMAN ITALIA s.r.l. (G.S.V. Grande Struttura di Vendita), in virtù della pratica edilizia-commerciale come di seguito individuata:

Codice univoco SUAPE: 3640

Codice univoco nazionale: 01061370928-29112018-1714 SUAPE

Numero protocollo: 36.282

Data protocollo: 30.11.2018

Provvedimento unico dello scrivente Determinazione n°476 del 19.04.2019.

- I dati dimensionali del Piano Attuativo approvato sono riassunti nella seguente tabella:

Superficie del lotto di proprietà		57.630 mq
Superficie complessiva del lotto urbanistico		56.495 mq
Superficie coperta totale		13.340 mq
Superficie lorda di pavimento		11.775 mq
Superficie di vendita totale		9.303 mq
Volume totale		108.700 mc
Altezza massima edifici		11,00 ml
Numero totale parcheggi		540
di cui	pertinenziali	382
	non pertinenti	158
Superficie di parcheggio di Piano		16.552 mq
Superficie di parcheggio pubblica o ad uso pubblico		7.563 mq
Superficie di parcheggio privata		8.989 mq
Superficie verde privato di Piano		3.271 mq

- Mentre nella seguente tabella si riassumono i dati dimensionali della Variante al Piano Attuativo:

Superficie del lotto di proprietà		57.630 mq
Superficie complessiva del lotto urbanistico		56.495 mq
Superficie coperta totale		16.222 mq
Superficie lorda di pavimento		12.304 mq
Superficie di vendita totale		9.303 mq
Volume totale		108.700 mc
Altezza massima edifici		11,00 ml
Numero totale parcheggi		526
di cui	pertinenziali	382
	non pertinenti	144
Superficie di parcheggio di Piano		16.284 mq
Superficie di parcheggio pubblica o ad uso pubblico		7.314 mq
Superficie di parcheggio privata		8.970 mq
Superficie verde privato di Piano		3.181 mq

Verificato ancora dalla Relazione Tecnico-Istruttoria del 31.08.2020 che:

- La Variante non prevede modifiche al progetto delle opere di urbanizzazione primarie, per cui rimane valido quanto già approvato con Determinazione n°167 del 14.02.2019.
- L'edificio destinato ad ospitare il punto vendita Bricoman è costituito da un volume rettangolare avente dimensioni esterne pari a circa metri 69 x metri 170, per una superficie coperta complessiva pari a circa 11.000 mq. Il volume si sviluppa per un'altezza all'estradosso pari a circa 11.00 m.
- L'incremento si ha in aderenza all'edificio nel quale si propone la realizzazione di una copertura, in continuità rispetto alla copertura del volume chiuso, a definire un'area di deposito e movimentazione merci aperta su tre lati (non costituente volume edilizio ai sensi del vigente Regolamento Edilizio ma determinante superficie coperta) mentre nell'area di vendita esterna, con gestione di tipo drive-in (con accesso diretto degli automezzi per il carico della merce acquistata), dedicata alla vendita di merci ingombranti e relativi complementi, si sviluppa su una superficie di 4.500 mq in parte coperti da tettoia, dotata di scaffalature per l'esposizione della merce, con un aumento di superficie coperta di circa mq. 2.882 (16.222-13.340).
- In seguito a tale aumento della superficie coperta e di quelle accessorie, si determina conseguentemente l'aumento del Beneficio Pubblico previsto dall'Accordo di Programma attuato attraverso il Piano Attuativo in argomento, con un aumento di €. 100.000 da un totale di €. 2.300.000 a **€. 2.400.000**.
- Il quadro riepilogativo del Beneficio Pubblico ante e post Variante è il seguente:

Bpu APPROVATO:

Bpr= Vm-Vaa-Cpr € 1.028.738,10 beneficio privato netto

Cpr= Cc+On+Oex+St+Sg+U € 10.369 757,50 costo totale della valorizzazione

Vaa= € 2.305.200,00 valore attuale dell'area

Vm= € 13.703 695,60 valore di mercato beni immobili consentiti

Bpu= € 1.081.244,45 beneficio pubblico

Riepilogo:

O Oneri Di Urbanizzazione Primaria € 424.208,09

N Costi Di Costruzione € 147.358,20

P Oneri Di Urbanizzazione Secondaria € 647.189,27

Bpu Beneficio Pubblico € 1.081.244,45

Totale € 2 300 000,00

O Oneri Di Urbanizzazione Primaria € 424.208,09

Importo Complessivo Perequazione (N + P + Bpu) € 1.875.791,91

Totale € 2 300 000,00

Bpu VARIANTE:

Bpr= Vm-Vaa-Cpr € 972.313,00 beneficio privato netto

Cpr= Cc+On+Oex+St+Sg+U € 11.536.187,00 costo totale della valorizzazione

Vaa= € 2.305.200,00 valore attuale dell'area

Vm= € 14.813.700,00 valore di mercato beni immobili consentiti

Bpu= € 1.081.948,00 beneficio pubblico

Riepilogo:

O ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA € 423.930,00

N COSTI DI COSTRUZIONE € 181.676,00

P ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA € 710.898,00

Bpu BENEFICIO PUBBLICO € 1.081.948,00

TOTALE: € 2.398.452,00

O ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA € 423.930,00

IMPORTO COMPLESSIVO PEREQUAZIONE (N + P + Bpu) € 1.974.522,00

TOTALE: € 2.398.452,00

ARROTONDATO: € 2.400.000,00

Verificato infine che:

Permangono invariate le finalità dei proventi per la realizzazione delle opere di perequazione già individuate nella Convenzione stipulata in data 30.04.2018 con Atto Rep. n. 138844 – Racc. 37583
Rogito Notaio Vittorio Giua Marassi Registrato a Cagliari il 02.05.2018 al n° 3254 Serie 1 T.

La Proposta di Variante non comporta modifiche allo Studio di Compatibilità Idraulica, ai sensi del comma 2 dell'art. 8 delle N.T.A del P.A.I., in quanto è già stato oggetto di specifico Studio finalizzato a verificare ed analizzare le possibili alterazioni dei regimi idraulici e della stabilità dei versanti collegate alle nuove previsioni di uso del territorio.

Tale Studio rimane valido e non viene ripresentato in questa sede non essendo cambiate le condizioni e gli elementi essenziali del precedente Studio, **pertanto non è soggetta a verifica A.D.I.S. ai sensi dell'art. 8 delle N.T.A. del Piano di Assetto Idrogeologico, mentre ai sensi dell'art. 47 delle stesse Norme si approva la verifica dell'Invarianza Idraulica.**

- Inoltre ai sensi del D.Lgs n.152/2006 e s.m.i. non è soggetta alle procedure della V.A.S. poiché non modifica i contenuti della Valutazione Ambientale Strategica del Piano Urbanistico Comunale vigente, approvato dalla Provincia di Cagliari in data 07.07.2015, e quindi non ricade all'interno delle previsioni della **“Non assoggettabilità a V.A.S. (artt. 6 e 12 del D.Lgs n. 152/2006).**

- **Avendo verificato il rispetto degli standard edilizi ed urbanistici, delle normative sovraordinate vigenti e pertanto ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 COMMA 1 DEL D.LGS. N°267/2000 e s.m.i. si esprime il PARERE FAVOREVOLE all'adozione della Variante al Piano Urbanistico Attuativo Accordo di Programma, GECOPRE in zona D2.5B finalizzata alla realizzazione di un insediamento commerciale in località Truncu Is Follas”, come da elaborati Pianificatori redatti dall'Arch. Massimo Faiferri coordinatore dello Studio Professionisti Associati s.r.l. con l'approvazione dello Schema dell'Atto Integrativo alla Convenzione vigente.**

Per tutto quanto sopra espresso ed evidenziato;

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

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

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

Visto il D. Lgs n. 152/2006 e smi;

Viste le Norme di Attuazione del P.A.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 sulla proposta di deliberazione n.56 del 31.8.2020 recante ad oggetto << **ADOZIONE VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO ACCORDO DI PROGRAMMA GECOPRE IN ZONA D2.5B FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO COMMERCIALE IN LOCALITA' TRUNCU IS FOLLAS >>;**

DELIBERA

per tutte le motivazioni e specificazioni indicate in premessa e che fanno parte integrante del presente dispositivo:

DI ACCOGLIERE L'ISTANZA presentata in data **28.06.2019** prot. n° 20.846 ed integrata il 10.10.2019/prot. n° 32.190 dalla Società "*GECOPRE generale costruzione e prefabbricazione S.r.l.*" e si adotti la Variante finalizzata alla realizzazione di un insediamento commerciale in località Truncu Is Follas zona D2.5B, rispetto al Piano Attuativo approvato e convenzionato con Atto Rep. n. 138844 – Racc. 37583 Rogito Notaio Vittorio Giua Marassi Registrato a Cagliari il 02.05.2018 al n° 3254 Serie 1 T al fine di adeguare la progettazione esecutiva alle intervenute esigenze organizzative aziendali in ordine alle attività commerciali da insediare il tutto come meglio descritto e dettagliato nella premessa del presente atto e che fa parte integrante e sostanziale anche di questo dispositivo.

DI DARE ATTO CHE la variante al Piano Attuativo è adottato ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 di cui alla L.R. n. 45/1989 e s.m.i. ed è soggetto alla procedura di pubblicazione prevista dall'art. 20 della L.R. n. 45/1989 e s.m.i. e pertanto nelle more dell'adozione definitiva si applicheranno le misure di salvaguardia

DI APPROVARE lo schema di convenzione urbanistica del Piano Attuativo regolante i rapporti tra il Comune di Assemini e la Società proponente GECOPRE;

DI DARE ATTO CHE LA VARIANTE:

- non comporta modifiche allo Studio di Compatibilità Idraulica, ai sensi del comma 2 dell'art. 8 delle N.T.A del P.A.I., in quanto è già stato oggetto di specifico Studio finalizzato a verificare ed analizzare le possibili alterazioni dei regimi idraulici e della stabilità dei versanti collegate alle nuove previsioni di uso del territorio.

Tale Studio rimane valido e non viene ripresentato in questa sede non essendo cambiate le condizioni e gli elementi essenziali del precedente Studio, **pertanto non è soggetta a verifica A.D.I.S. ai sensi dell'art. 8 delle N.T.A. del Piano di Assetto Idrogeologico, mentre ai sensi dell'art. 47 delle stesse Norme si approva la verifica dell'Invarianza Idraulica.**

- Ai sensi del D.Lgs n.152/2006 e s.m.i. non è soggetta alle procedure della V.A.S. poiché non modifica i contenuti della Valutazione Ambientale Strategica del Piano Urbanistico Comunale vigente, approvato dalla Provincia di Cagliari in data 07.07.2015, e quindi non ricade all'interno delle previsioni della **"Non assoggettabilità a V.A.S. (artt. 6 e 12 del D.Lgs n. 152/2006).**
 - Non è soggetta alle nuove procedure di verifica di coerenza in quanto non comporta variante allo strumento urbanistico vigente;
-

- è composta da 20 elaborati come sotto descritti:
 - Relazione tecnico illustrativa
 - Norme tecniche di attuazione
 - Computo del beneficio pubblico-privato
 - Schema di convenzione urbanistica
 - Verifica dell'invarianza idraulica
 - Inquadramento nel piano urbanistico comunale vigente (variante n.2)
 - Planimetria catastale
 - Rilievo planialtimetrico
 - Tavola comparativa
 - Zonizzazione
 - Cessioni
 - Sovrapposizione del progetto sul rilievo dello stato di fatto
 - Pianta delle coperture
 - Calcolo delle superfici e dei volumi
 - Progetto del verde
 - Sezioni
 - Planimetria di sintesi degli schemi impiantistici
 - Edificio principale - pianta piano terra e mezzanino uffici
 - Edificio principale - pianta coperture
 - Edificio principale - prospetti e sezioni
-



Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
F.TO DIGITALMENTE
CARIA SILVIA

IL SEGRETARIO GENERALE
F.TO DIGITALMENTE
DR. REMO ORTU

La presente deliberazione viene pubblicata in data ___/___/_____

IL SEGRETARIO GENERALE
F.TO DIGITALMENTE
DR. REMO ORTU

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.