



COMUNE DI ASSEMINI

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 42

OGGETTO: ADOZIONE PROGETTO GUIDA ZONA G SOTTOZONA G1.6 ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE DENOMINATO PIXINA MATZEU

L'anno **2019** addì **11** del mese di **Settembre** nel Comune di Assemini, presso l'aula Consiliare, convocato con appositi Avvisi per le ore **17.30**, 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	SI	PINTUS DAVIDE	SI
CROBEDDU FILOMENA	SI	SABEDDU GIORGIO	NO
DEIDDA VINCENZA	SI	SANNA SANDRO	SI
DEMONTIS STEFANO	SI	SCANO ANTONIO	SI
DESOGUS FRANCESCO	SI	SERRA EMANUELA	SI
FANNI MANUELA	NO	STARA SABRINA	SI
GARAU LUIGI	NO	TUVERI FILIPPO	SI
LECIS FRANCESCO	SI	URRU ALESSANDRO	SI
LICHERI SABRINA	SI	VENTURELLI MATTEO	SI
MELIS IVANO	SI		

Totale Presenti 20

Totale Assenti 5

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 introduce il terzo punto all'ordine del giorno recante ad oggetto <<**Adozione progetto guida zona G sottozona G1.6- Attrezzature e servizi di interesse generale denominato Pixina Matzeu**>> e concede la parola all'Assessore per la relazione di competenza.

Illustra la proposta l'Assessore all'Urbanistica, Ambiente e Sport, Ing. Gianluca Mandas, come integralmente riportato nel verbale generale di seduta.

Alle ore **19.52** abbandona l'Aula Consiliare, il Consigliere Mereu. **Consiglieri presenti n. 19 – Consiglieri assenti n. 6 (Cera, Congiu, Fanni, Garau, Sabeddu, Mereu).**

Alle ore **20.05** rientra in Aula Consiliare il Consigliere Comunale Garau. **Consiglieri presenti n. 20 – Consiglieri assenti n. 5 (Cera, Congiu, Fanni, Sabeddu, Mereu).**

Chiedono e ottengono parola, come integralmente riportato nel verbale generale di seduta, i Consiglieri Desogus, Garau che annuncia il proprio voto favorevole.

Alle ore **20.08** rientra in Aula Consiliare il Consigliere Sabeddu **Consiglieri presenti n. 21 – Consiglieri assenti n. 4 (Cera, Congiu, Fanni, Mereu).**

Interviene altresì il Consigliere Comunale Consalvo, come riportato nel verbale integrale di seduta.

Il Presidente del Consiglio Comunale dà lettura del dispositivo della proposta di deliberazione n. 42 del 15.07.2019 <<**Adozione progetto guida zona G sottozona G1.6- Attrezzature e servizi di interesse generale denominato Pixina Matzeu**>> e invita il Consiglio ad esprimere il proprio voto sulla proposta testé discussa.

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 (Cera, Congiu, Fanni, Mereu)**
- **Voti favorevoli n. 21 (unanimità)**

Visto l'esito della votazione sopra riportata,

IL CONSIGLIO COMUNALE

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 le "G" 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.

Lo Studio del Progetto Guida deve attuare il Principio della "globalità territoriale" e della perequazione urbanistica intesa come programmazione complessiva dell'intero ambito con le infrastrutture necessarie per tutto il territorio interessato.

Accertato che

In data 02/08/2017 è stato presentato il Progetto Guida denominato Pixina Matzeu dalle Società 1) "Multiservice Costruzioni s.r.l.", 2) "Centro Residenziale Alberghiero s.r.l." 3) "Centro Congressi e ristorazione s.r.l." nella loro qualità di proprietarie di parte delle aree ricadenti nella Zona "G" Sottozona "G1.6 Attrezzature e servizi di interesse generale" e in parte in zona H – sottozona H3 "Area di salvaguardia ambientale in zona di pericolosità idraulica media ed elevata" (quest'ultima afferente a terreni già inclusi ed in cessione nella lottizzazione Pixina Matzeu del 1992);

Il progetto, acquisito al prot. n° 22642 (in modalità cartacea e in forma preliminare), è stato integrato e sostituito in data 08.02.2018 Prot. n° 4697 (in modalità digitale e cartacea), e in data 16.03.2018 prot. n° 9227 (la Relazione Idrogeologica in formato cartacea e digitale) e in data 23.03.2018 prot. 10177 in formato cartaceo e digitale;

Il progetto è stato redatto dagli Ingg. Basilio Mameli e Sergio Mostallino su incarico dei privati proprietari, è stato oggetto di condivisione pubblico-privata sugli orientamenti ed obiettivi indicati dall'Amministrazione Comunale, in attuazione dell'art.16 delle N.T.A. del P.U.C. che appunto consente l'iniziativa pubblica e/o privata, in coerenza alle norme del medesimo Piano, del P.A.I. e del P.P.R..

Nel caso specifico, trattandosi di Aree esterne al Centro Edificato e delocalizzate perifericamente (a ridosso con il confine con il Comune di Elmas) le relative Cessioni si tramutano in Standard a proprietà Privata ad uso Pubblico 24 ore su 24, le cui spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le strutture pubbliche sono a totale carico dei Privati proponenti.

Dato atto che:

Il Progetto del P.In. identifica i comparti di attuazione della specifica Sottozona urbanistica, 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 un unico strumento urbanistico attuativo;

All'interno di ciascun comparto dovranno essere rispettate le medesime proporzioni di destinazione d'uso delle aree stabilite per l'intero ambito. Le porzioni dell'ambito territoriale suscettibili di piano attuativo dovranno avere superficie minima secondo le indicazioni del Progetto Guida.

Tale Progetto esteso a tutto l'ambito di intervento dovrà comunque garantire a tutti i proprietari (anche non proponenti) la futura utilizzazione delle previsioni edificatorie secondo i criteri della perequazione e specificare gli impegni che essi dovranno assumere nei confronti dei proponenti e della pubblica amministrazione.

Vista la relazione istruttoria del responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale del 12.07.2019 dalla quale risulta che:

1. Il Progetto Guida è conforme a quanto stabilito nel CAPO VI – “ZONA G” che all’art. 81 delle norme di attuazione le distingue in funzione delle diverse destinazioni d’uso ammesse e delle relative modalità di attuazione in due Macro Sottozone “G1 - Attrezzature di servizio” e “G2 Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero”;
2. La Sottozona “G1.6” in argomento ai sensi dell’art. 82 delle citate N.T.A. del P.U.C. si attuano attraverso due distinti raggruppamenti denominati:
 - “A” aree sulle quali insistono manufatti edilizi assentiti o assentibili in regime di concessione/autorizzazione diretta, situate per lo più all’interno del tessuto urbano consolidato, in cui gli strumenti urbanistici attuativi non costituiscono presupposto per l’edificazione;
 - “B” zone G in cui l’edificazione è subordinata all’approvazione dello strumento attuativo;
3. La sottozona G1.6 appartiene al secondo raggruppamento “B” per il quale la Sezione IV Disposizioni Generali del Raggruppamento all’art. 99 delle Norme di Attuazione del P.U.C. vigente prevedono i specifici Parametri urbanistici ed edilizi (salvo quanto diversamente disciplinato nelle relative norme.

Preso atto ancora che:

- a) In data 16.01.2018 si è tenuta l’Assemblea Pubblica per il coinvolgimento dei proprietari dei terreni inseriti all’interno del Progetto Guida della Zona “G – Sottozona G1.6” in oggetto, e pur non aderendo alla presentazione del Progetto Guida non lo ostacolavano, evidenziando l’esigenza di rendere i comparti il più possibile funzionali e autonomi per i futuri interventi attuativi.
-

- b) A tal fine recependo tale orientamento partecipativo l'integrazione al Progetto Guida presentato il 23.03.2018, ha definito la possibilità al lotto n° 3 del Comparto 3 (proprietà Agrisud snc.) di poter accedere autonomamente dalla strada Provinciale Elmas-Sestu dall'ingresso autorizzato esistente e in caso di attuazione dal Comparto 4 (proprietà dei proponenti del Progetto Guida) tramite la strada di accesso al comparto 4 già autorizzato dalla Città Metropolitana di Cagliari (ex. Provincia) con un prolungamento stradale nel lotto 4 denominata in planimetria TAV. 01 "area per eventuale ingresso al Comparto 3 ". In alternativa il disegno urbanistico come concordato con il Servizio Viabilità della Città Metropolitana, prevede una contro strada che partendo dalla strada di confine "Su Bisconti", svincola nel lotto 1 del Comparto 1, servendo rispettivamente il lotto 2 del Comparto 2 e quindi il lotto 3 del Comparto 3 suddetto.
- c) Tale soluzione ha reso possibile rendere perequativo e fattibile le tematiche esposte dai non partecipanti al Progetto Guida, nello spirito collaborativo tra la Pubblica Amministrazione e i Privati aderenti e non.
- d) Che in data 6.2.2019 il Progetto Guida è stato esaminato in Commissione Consiliare Urbanistica con esito positivo;

Verificato in particolare che:

il Progetto Guida "Pixina Matzeu" presentato ricadente nella Sottozona "G1.6" del P.U.C. vigente si sviluppa per circa 660 m sulla destra per Sestu della S.P. Elmas-Sestu a ridosso della Pineta della Villa Asquer e comprende un'area di superficie complessiva di mq. 72.226,00 ed incorpora un tratto del mappale 279 (mq 12.234,00), attualmente in zona H3 ceduto al Comune di Assemini nel 1992 nell'atto di Convenzione della Lottizzazione "Pixina Matzeu", sia perché lo studio comprende mappali interi ben definiti catastalmente, sia perché detta zona è parte di una cessione più ampia che coinvolge le aree limitrofe.

La zona in esame è composta dalle seguenti aree e rispettive proprietà:

1) Terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 39 mappali 304- 305, di superficie catastale complessiva mq 21470: confinante con la SP. Elmas- Sestu, con la strada vicinale via San Lorenzo e con la Pineta Villa Asquer.

L'area di proprietà **Loi Vincenzo e Melis Raffaella**, residenti in Cagliari via Mandrolisai 10, attualmente interessata da colture agricole ed è presente nel mappale 306 un fabbricato adibito ad uso residenziale.

2) Terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 39 mappale 891, di superficie catastale complessiva mq 13490: confinante con la SP. Elmas- Sestu, con area di cui al punto che precede e con la Pineta Villa Asquer.

L'area di proprietà della **Ditta Fradelloni Raffaele e figli S.p.A.**, con sede in Cagliari vico La Plaia 15 è attualmente interessata da un grande capannone industriale e da 2 fabbricati minori uso uffici, edificato spontaneamente ed oggetto di Condono Edilizio.

La proprietà ed il capannone sono attraversati da un elettrodotto a 150 Kv, perpendicolare alla Provinciale che condizionano notevolmente una eventuale futura demolizione e ricostruzione.

3) Terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 39 mappali 181-168, di superficie catastale complessiva mq 7500: confinante con la SP. Elmas- Sestu, con area di cui al punto che precede e con la Pineta Villa Asquer.

L'area di proprietà **AGRISUD s.n.c. di Alma Farina e C.**, con sede c/o Nieddu Antonio domiciliato in Olbia via Delle Felci 48, è attualmente ineditata ed incolta ed è pure attraversata da un secondo elettrodotto a 150 Kv, perpendicolare alla Provinciale che ne condiziona l'utilizzo edificatorio futuro.

4) Terreno di superficie complessiva mq 42.525,00: confinante con la SP. Elmas- Sestu, con area di cui al punto che precede e con la Pineta Villa Asquer, costituisce la lottizzazione "Pixina Matzeu", convenzionata con questo Comune in data 15/01/1992 e Registrata al n° 634 del 04.02.1992, realizzata solo in parte e non completata nei 10 anni di tempo previsti dalla medesima Convenzione.

In base al progetto di lottizzazione e variante minimale approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.28 del 14.04.1999, si evidenziano le aree:

- a. **Lotto fondiario A, distinto in Catasto Terreni al Foglio 39 mappale 280 di superficie mq. 2400:** di proprietà **Milia Gennaro**, residente in Spagna a Torre del Mar Malaga C/Solera 1/4, adibito a distributore carburanti, dotato di ingresso autonomo dalla Provinciale e di servizi pure autonomi ed indipendenti. Può essere considerata l'unica parte della lottizzazione originaria completata rispettando le previsioni di superficie coperta e di cubatura edificata.
 - b. **Lotto fondiario B distinto in Catasto Terreni al Foglio 39 ai mappali 800, 268, 826, 803, 801, 802, 804, 805 di superficie mq 16951:** di proprietà:
 - **Centro Residenziale Alberghiero s.r.l.** con sede legale a Assemini, via Tevere n.170, proprietaria **dell'immobile distinto nel Catasto Terreni al foglio 40 mappali 801, 802, 804, 805 di superficie complessiva mq 7004.**
 - **Multiservice Costruzioni s.r.l.** con sede legale a Assemini in piazza della Conciliazione n° 3, C.A.P. 09032 proprietaria **dell'immobile distinto nel Catasto Terreni al foglio 40 mappale 800 di superficie complessiva mq. 6647,00.**
 - **Centro Congressi e Ristorazione s.r.l.** con sede legale a Assemini, via Etruria n. 5,
-

proprietaria **dell'immobile distinto nel catasto terreni del Comune di Assemini al foglio 40 mappali 268, 803, 826 di superficie complessiva mq 3300,00.**

In questo lotto pur essendo stata tracciata e ceduta al Comune la viabilità, ceduta l'area all'ENEL per la cabina elettrica, approvati i progetti relativi a 3 interventi edificatori, per ragioni finanziarie non si sono completate le opere di urbanizzazione primaria; le opere non completate sono quelle previste al servizio esclusivo del lotto B (il lotto A si era reso autonomo ed indipendente subito dopo la Convenzione) e sono costituite essenzialmente da viabilità, cabina elettrica, alimentazione idrica prevista da pozzo, sistemazione a verde e parcheggio pubblico anteriore ai fabbricati, impianto di depurazione reflui previsto nell'area ceduta al comune da piantumare a verde ed utilizzare col sistema della subirrigazione per lo scarico dei reflui depurati.

- a) **Viabilità al servizio del lotto B, distinta in catasto al mappale 283, di mq 1800, di proprietà attuale del Comune di Assemini**
- b) **Area per verde e parcheggi e servizi pubblici, pari al 50% della superficie territoriale, distinto in catasto ai mappali 279, 281, 282, 285, 286 di mq. 21266,00, di proprietà attuale del Comune di Assemini. Detta area ricade per circa mq. 8992,00 in zona G1.6 e per mq. 12234,00 in Zona H- sottozona H3.**

Dato quindi atto che:

- Il Progetto Guida della sottozona "G1.6" si rende indispensabile per attuare successivamente la Lottizzazione non residenziale, come previsto dal P.U.C. vigente e quindi in ottemperanza alle indicazioni dell'Amministrazione Comunale le tre società proprietarie del lotto B, in base agli obblighi di legge invitavano con raccomandata A.R. gli altri proprietari in elenco in primis alla partecipazione alla stesura del Piano Guida ed eventualmente successivamente allo studio del piano attuativo di loro pertinenza.
 - Tutti gli altri proprietari, compreso il signor Milia Gennaro, proprietario del lotto A della lottizzazione Pixina Matzeu hanno risposto di non aderire alla predisposizione del Progetto Guida, nel senso di non voler partecipare poiché attualmente non interessati, senza comunque porre vincoli alla presentazione dello stesso da parte degli attuali proponenti.
 - Di conseguenza le tre società promotrici dell'iniziativa hanno predisposto il presente Progetto Guida con le seguenti previsioni che riguardano l'intera sottozona "G1.6" oltre alla sottozona H3 sopra indicata:
 - a. Suddivisione del territorio in 5 comparti, distinti per proprietà, da realizzare in tempi diversi, comunque nel rispetto delle linee guida del presente progetto;
-

- b. Alimentazione idrico potabile, con condotta da realizzare interrata di fianco all'attuale cunetta esistente sulla provinciale Elmas-Sestu sino al punto di presa costituito dalla tubazione DN 300 esistente all'incrocio con la via "Su Bisconti" di proprietà Abbanoa;
- c. Per lo scarico fognario nero era stata esaminata la possibilità di realizzare una condotta a gravità interrata di fianco all'attuale cunetta esistente sulla provinciale Elmas-Sestu sino al punto di scarico costituito dalla condotta fognaria CACIP DN 1000 Sestu-Elmas che scorre parallela ed a breve distanza dal rio Sestu lato Nord. Questa possibilità è stata impedita dalla presenza del Rio Sestu, la cui quota di scorrimento secondo i tecnici del TECNOCASIC, gestori della fognatura nera esistente, è superiore alla quota di scorrimento della fognatura medesima. Pertanto ogni comparto dovrà dotarsi di idoneo impianto di depurazione a fanghi attivi autonomo con relativo albereto ed impianto di subirrigazione, (soluzione già ricompresa peraltro nella Lottizzazione Convenzionata Pixina Matzeu convenzionata il 15/01/1992, nell'area ceduta per servizi);
- d. Per lo scarico fognario acque bianche, la norma sulla invarianza idraulica, in vigore in Sardegna dal settembre 2016, obbliga ogni comparto a realizzare vasconi od opere di mitigazione in grado di contenere il surplus di acqua piovana dovuto alla presenza delle opere in progetto, rispetto a quella che il terreno riesce attualmente ad assorbire. A tal fine il Progetto ha tenuto conto del parere preventivo dei tecnici della Città Metropolitana, i quali hanno confermato che sulle cunette stradali esiste il divieto di convogliare acque di qualsiasi natura comprese quelle di provenienza meteorica.
- e. Realizzazione di uno svincolo sulla attuale strada provinciale con la quale svincolare il traffico in ingresso ed in uscita al comparto 4, costituito dalla parte della lottizzazione "Pixina Matzeu" da riconvenzionare;
- f. Per i comparti 1-2-3 è stata prevista la futura realizzazione di una contro strada a due corsie completa di pista ciclabile che consenta agli stessi di avere ingresso e uscita direttamente dalla via "Su Bisconti". Per il Comparto 3 lotto 3 come detto in precedenza, al fine di recepire l'orientamento partecipativo è stata prevista nell'integrazione al Progetto Guida del 23.03.2018, la possibilità alternativa di accesso da un'area riservata dal Comparto 4;
- g. Per il comparto 5 di Milia Gennaro è adeguato l'attuale svincolo approvato per il distributore carburanti esistente, dotato di corsie di accelerazione e decelerazione approvate dalla Provincia di Cagliari;

Il nuovo P.U.C. non prevede cessioni a favore del Comune per servizi e verde pubblico, ma la tramutazione in spazi privati ad uso pubblico 24 ore al giorno. Al Comune verrà comunque ceduta l'area di sedime dello svincolo e della futura strada che serve i vari comparti attuativi.

Il progetto guida presentato identifica n°5 comparti di attuazione, 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, secondo la programmazione produttiva aziendale più consona alle esigenze e fattibilità, sulla base delle rispettive proprietà, che gli stessi possono attivare nei tempi, ma comunque nel rispetto del Progetto Guida:

Comparto 1: è costituito dalle aree distinte al Catasto Terreni al Foglio 39 mappali 304- 305, di superficie catastale complessiva mq 21470, confinante con la SP. Elmas- Sestu, con la strada vicinale via Su Bisconti e con la Pineta Villa Asquer, di proprietà Loi Vincenzo e Melis Raffaella.

L'area, attualmente ad orto irriguo è interessata nella parte alta da un fabbricato residenziale.

Il Progetto Guida prevede la futura cessione al Comune di Assemini in sede di piano attuativo di una fascia di terreno ortogonale alla via "Su Bisconti", dove realizzare l'accesso ai comparti 1, 2 e 3 ed i sottoservizi comuni (alimentazione idrica e fogna), e la edificazione futura di un unico fabbricato di volumetria pari 21470 mc, defalcata del volume del fabbricato residenziale esistente, con superficie coperta totale non superiore al 30% del lotto.

Comparto 2: è costituito dalle aree distinte al Catasto Terreni al Foglio 39 mappale 891, di superficie catastale complessiva mq 13490, confinante con la SP. Elmas- Sestu, con area di cui al punto che precede e con la Pineta Villa Asquer, di proprietà Fradelloni Raffaele e figli spa.

L'area è attualmente interessata da una attività produttiva esistente esercitata su un capannone industriale e due fabbricati minori ad uso ufficio e residenza di cubatura superiore a quella oggi spettante applicando l'indice di zona e precisamente mc 13490.

L'area è pure interessata da una linea elettrica AT, la cui fascia di rispetto condiziona l'eventuale demolizione e ricostruzione dell'esistente.

Il Progetto Guida prevede la futura cessione al Comune di Assemini in sede di piano attuativo di una fascia di terreno contigua e parallela alla Provinciale Elmas-Sestu sulla stessa linea delle cessioni degli altri comparti, dove realizzare l'accesso al comparto ed i sottoservizi comuni (alimentazione idrica e fogna).

Comparto 3: è costituito dalle aree distinte al Catasto Terreni al Foglio 39 mappali 181-168, di superficie catastale complessiva mq 7500, confinante con la SP. Elmas- Sestu, con area di cui al punto che precede e con la Pineta Villa Asquer, di proprietà AGRISUD snc di Alma Farina e C.,

All'area, attualmente incolta e non edificata, compete una cubatura pari a 7500 mc con una superficie coperta max di 2250 mq, vincolata anche in questo caso dalla presenza di una linea elettrica AT e relative fasce di rispetto.

Il Progetto Guida prevede la futura cessione al Comune di Assemini in sede di piano attuativo di una fascia di terreno contigua e parallela alla Provinciale Elmas-Sestu sulla stessa linea delle cessioni degli altri comparti, dove realizzare l'accesso al comparto ed i sottoservizi comuni (alimentazione idrica e fogna), e la edificazione futura di un edificio di volumetria max 7500 mc e superficie coperta max 2250 mq.

Comparti 4 e 5: come già detto sono interessati da una lottizzazione già approvata e convenzionata col Comune di Assemini in data 15/01/1992 e reg. al n° 634 il 04/02/1992, in cui erano previsti i dati urbanistici di cui alla tabella dettagliata in relazione;

Le previsioni del P.U.C. vigente, non hanno tenuto della precedente Convenzione Urbanistica, poiché non completata e attuata nei tempi riportati, pertanto non sono più valide le vecchie Norme dello Strumento Urbanistico allora vigente (P.di.F. 1992).

La nuova Zonizzazione del P.U.C. ha previsto la modifica di una parte di territorio da zona omogenea "Area per Servizi Generali" a Zona "H" Ambiti di conservazione dei valori naturali, paesaggistici ed ecologici"– sottozona "H3 Area di salvaguardia ambientale in zone di pericolosità idraulica media ed elevata" (aree già in cessione nella Lottizzazione Pixina Matzeu del 1992), porzioni di aree ubicate a ridosso della stazione di servizio per distribuzione carburanti, pertanto il Progetto Guida ha dovuto rimodulare adeguando il presente Comparto 4 e 5 al fine di attuare i nuovi standard;

Dato atto che il Comparto 4/5 verrà disciplinato in dettaglio in sede di Pianificazione Attuativa posto che:

- 1) Una delle aree di proprietà comunale pianificate con il progetto guida in esame distinta in Catasto al fg. 40 mapp. 279 è oggetto di tentativo di usucapione procedimento al quale questo Ente si è opposto con un ricorso in sede civile tutt'ora in corso;
- 2) Al fine di consentire l'adozione del progetto Guida in esame senza alcuna riserva è stato richiesto al legale di fiducia del Comune eventuali motivazioni ostative;
- 3) Con la nota del 02.07.2019 l'Avv. G. Farris ha comunicato che trattandosi di un atto di Pianificazione Generale non si rinvergono ragioni ostative alla sua adozione;

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 redatto 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 generale;
- Tavola Grafica 01;
- Relazione Compatibilità Idraulica e Idrogeologica

Ritenuto inoltre specificare che:

- a) Il Progetto Guida non è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) in quanto attuazione diretta del Piano Urbanistico Comunale;
- b) lo studio di compatibilità previsto dall'art. 8 comma 2 delle norme di attuazione del PAI e dell'invarianza idraulica ai sensi dell'art. 47 delle norme di attuazione del PAI sarà subordinato all'adozione del piano di lottizzazione dei singoli comparti;

Acquisito il prescritto parere favorevole espresso ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 comma 1 del D.LGS. n° 267/2000 e s.m.i. sulla proposta di deliberazione n. 42 del 15.07.2019 recante ad oggetto <<**Adozione progetto guida zona G sottozona G1.6- Attrezzature e servizi di interesse generale denominato Pixina Matzeu**>>.

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 e s.m.i.;

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

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il Vigente Piano Urbanistico Comunale;

DELIBERA

All'unanimità,

Di dare atto che tutto quanto descritto e dettagliato in premessa fa parte integrante e sostanziale del presente dispositivo seppur materialmente non riportato.

Di adottare il Progetto Guida “Pixina Matzeu” ricadente nella_Sottozona “G1.6” del P.U.C. vigente che si sviluppa per circa 660 m sulla destra per Sestu della S.P. Elmas-Sestu a ridosso della Pineta della Villa Asquer e comprende un'area di superficie complessiva di mq. 72.226,00 distinta in catasto e di proprietà il tutto come esattamente dettagliato in premessa, presentato in data 02/08/2017 dalle Società 1)“Multiservice Costruzioni s.r.l.”, 2)“Centro Residenziale Alberghiero s.r.l.” 3)“Centro Congressi e ristorazione s.r.l.” nella loro qualità di proprietarie di parte delle aree ricadenti nella Zona “G” Sottozona “G1.6 Attrezzature e servizi di interesse generale”.

Di dare atto che il Progetto Guida:

- **Acquisito al prot. n° 22642**, è stato integrato e sostituito in data 08.02.2018 Prot. n° 4697, in data 16.03.2018 prot. n° 9227 e in data 23.03.2018 prot. 10177, ed è stato redatto dagli Ingg. Basilio Mameli e Sergio Mostallino su incarico dei privati proprietari;
- **Identifica n°5 comparti** di attuazione, 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, secondo la programmazione produttiva aziendale più consona alle esigenze e fattibilità, sulla base delle rispettive proprietà, che gli stessi possono attivare nei tempi, ma comunque nel rispetto del Progetto Guida:

Comparto 1: è costituito dalle aree distinte al Catasto Terreni al Foglio 39 mappali 304- 305, di superficie catastale complessiva mq 21470, confinante con la SP. Elmas- Sestu, con la strada vicinale via Su Bisconti e con la Pineta Villa Asquer, di proprietà Loi Vincenzo e Melis Raffaella.

L'area, attualmente ad orto irriguo è interessata nella parte alta da un fabbricato residenziale.

Il Progetto Guida prevede la cessione al Comune di Assemini di una fascia di terreno ortogonale alla via "Su Bisconti", dove realizzare l'accesso ai comparti 1, 2 e 3 ed i sottoservizi comuni (alimentazione idrica e fogna), e la edificazione futura di un unico fabbricato di volumetria pari 21470 mc, defalcata del volume del fabbricato residenziale esistente, con superficie coperta totale non superiore al 30% del lotto, il tutto come dettagliato negli elaborati presentati;

Comparto 2: è costituito dalle aree distinte al Catasto Terreni al Foglio 39 mappale 891, di superficie catastale complessiva mq 13490, confinante con la SP. Elmas- Sestu, con area di cui al punto che precede e con la Pineta Villa Asquer, di proprietà Fradelloni Raffaele e figli spa.

L'area è attualmente interessata da una attività produttiva esistente esercitata su un capannone industriale e due fabbricati minori ad uso ufficio e residenza di cubatura superiore a quella oggi spettante applicando l'indice di zona e precisamente mc 13490.

L'area è pure interessata da una linea elettrica AT, la cui fascia di rispetto condiziona l'eventuale demolizione e ricostruzione dell'esistente.

Il Progetto Guida prevede la cessione al Comune di Assemini di una fascia di terreno contigua e parallela alla Provinciale Elmas-Sestu sulla stessa linea delle cessioni degli altri comparti, dove realizzare l'accesso al comparto ed i sottoservizi comuni (alimentazione idrica e fogna), il tutto come dettagliato negli elaborati presentati;

Comparto 3: è costituito dalle aree distinte al Catasto Terreni al Foglio 39 mappali 181-168, di superficie catastale complessiva mq 7500, confinante con la SP. Elmas- Sestu, con area di cui al punto che precede e con la Pineta Villa Asquer, di proprietà AGRISUD snc di Alma Farina e C.,

All'area, attualmente incolta e non edificata, compete una cubatura pari a 7500 mc con una superficie coperta max di 2250 mq, vincolata anche in questo caso dalla presenza di una linea elettrica AT e relative fasce di rispetto.

Il Progetto Guida prevede la cessione al Comune di Assemini di una fascia di terreno contigua e parallela alla Provinciale Elmas-Sestu sulla stessa linea delle cessioni degli altri comparti, dove realizzare l'accesso al comparto ed i sottoservizi comuni (alimentazione idrica e fogna), e la edificazione futura di un edificio di volumetria max 7500 mc e superficie coperta max 2250 mq. il tutto come dettagliato negli elaborati presentati.

Comparti 4 e 5: erano interessati da una lottizzazione già approvata e convenzionata col Comune di Assemini in data 15/01/1992 e reg. al n° 634 il 04/02/1992, e della quale il P.U.C. vigente non ha tenuto conto poiché non completata e attuata nei tempi riportati, pertanto non sono più valide le vecchie Norme dello Strumento Urbanistico allora vigente (P.di.F. 1992).

La nuova Zonizzazione del P.U.C. ha previsto la modifica di una parte di territorio da zona omogenea "Area per Servizi Generali" a Zona "H" Ambiti di conservazione dei valori naturali, paesaggistici ed ecologici"– sottozona "H3 Area di salvaguardia ambientale in zone di pericolosità idraulica media ed elevata" (aree già in cessione nella Lottizzazione Pixina Matzeu del 1992), porzioni di aree ubicate a ridosso della stazione di servizio per distribuzione carburanti, pertanto il Progetto Guida ha dovuto rimodulare adeguando il presente Comparto 4 e 5 al fine di attuare i nuovi standard.

Di dare atto che il Comparto 4/5 verrà disciplinato in dettaglio in sede di Pianificazione Attuativa.

Di dare atto che trattasi di una Pianificazione Generale denominata "Progetto Guida" e considerato che:

- 1) Una delle aree di proprietà comunale pianificate in generale con il progetto guida in esame distinta in Catasto al fg. 40 mapp. 279 è oggetto di tentativo di usucapione procedimento al quale questo Ente si è opposto con un ricorso in sede civile tutt'ora in corso;
 - 2) Al fine di consentire l'adozione del progetto Guida in esame senza alcuna riserva è stato richiesto al legale di fiducia del Comune eventuali motivazioni ostantive;
-

3) Con la nota del 02.07.2019 l'Avv. G. Farris ha comunicato che trattandosi di un atto di Pianificazione Generale non si rinvenivano ragioni ostative alla sua adozione;

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 generale;
- Relazione di inquadramento Idrogeologico
- Tavola grafica 01;

Di specificare che:

c) Il Progetto Guida non è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) in quanto attuazione diretta del Piano Urbanistico Comunale;

d) lo studio di compatibilità previsto dall'art. 8 comma 2 delle norme di attuazione del PAI e dell'invarianza idraulica ai sensi dell'art. 47 delle norme di attuazione del PAI sarà subordinato all'adozione del piano di lottizzazione dei singoli comparti.



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.