



COMUNE DI ASSEMINI

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 4

OGGETTO: ADOZIONE PROGETTO GUIDA P.IN 3 SA COSTERA B

L'anno **2019** addì **18** del mese di **Febbraio** nel Comune di Assemini, presso l'aula Consiliare, convocato con appositi Avvisi per le ore **18.00**, 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	NO
CERA ANDREA	NO	MOLINU GIANLUCA	NO
CONGIU NICOLA	SI	PILLONI RICCARDO	SI
CONSALVO FRANCESCO	SI	PINTUS DAVIDE	SI
CROBEDDU FILOMENA	SI	SABEDDU GIORGIO	NO
DEIDDA VINCENZA	SI	SANNA SANDRO	SI
DEMONTIS STEFANO	NO	SCANO ANTONIO	SI
DESOGUS FRANCESCO	NO	SERRA EMANUELA	SI
FANNI MANUELA	SI	STARA SABRINA	NO
GARAU LUIGI	SI	TUVERI FILIPPO	SI
LECIS FRANCESCO	SI	URRU ALESSANDRO	SI
LICHERI SABRINA	SI	VENTURELLI MATTEO	SI
MELIS IVANO	SI		

Totale Presenti 18

Totale Assenti 7

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, CONGIU NICOLA, VENTURELLI MATTEO



COMUNE DI ASSEMINI

Il **Presidente del Consiglio, Dr.ssa Silvia Caria**, introduce il terzo punto all'ordine del giorno avente ad oggetto <<**Adozione Progetto Guida P.In 3 Sa Costera B**>> 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 **21.32** abbandonano l'Aula Consiliare i Consiglieri Comunali Lecis e Garau. **Presenti n. 16 – Assenti n. 9 (Cera, Sabeddu, Stara, Desogus, Molinu, Demontis, Mereu, Lecis e Garau).**

Chiedono e ottengono la parola i Consiglieri Consalvo e Pintus (come integralmente riportato nel verbale generale di seduta).

Il Presidente del Consiglio dà lettura della proposta di deliberazione n.16 del 14.03.2018 avente ad oggetto <<**Adozione Progetto Guida P.In 3 Sa Costera B**>> ed invita il Consiglio ad esprimere il proprio voto sulla proposta testé illustrata.

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

- **Consiglieri presenti e votanti n. 16**
- **Consiglieri assenti n. 9 (Cera, Sabeddu, Stara, Desogus, Molinu, Demontis, Mereu, Lecis e Garau).**
- **Voti favorevoli n. 13**
- **Astenuti n. 3 (Consalvo, Scano, Venturelli)**

Visto l'esito della votazione sopra riportato,

IL CONSIGLIO

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;

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 in scala ridotta, 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 Sbpr");

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.

Accertato che

In data 31/07/2017 è stato presentato dall'Associazione O.A.M.I. "Opera Assistenziale Malati Impediti" Il Progetto Guida delle aree ricadenti nel P.In denominato "Sa Costera B";

Il progetto, acquisito al prot. n. 22328 è stato integrato in data 29.01.2018 (Prot. n° 3310), in data 22.02.2018 prot. n° 6553, e in data 28.02.2018 prot. n° 7405;

L'Associazione O.A.M.I. in qualità di proprietario di parte delle aree ricadenti nel P.In denominato "Sa Costera B, concordemente con gli orientamenti ed obiettivi indicati dall'Amministrazione Comunale, ha conferito l'incarico a proprie spese all'Ing. Gianluigi Corongiu per la redazione del Progetto Guida in argomento, in attuazione dell'art.16 delle N.T.A. del P.U.C. che consente l'iniziativa pubblica e/o privata, in coerenza alle norme del medesimo Piano, del P.A.I. e del P.P.R.

Verificato che:

- Il P.U.C. vigente nelle sue norme di attuazione individua il "P.In di Sa Costera" e con l'art. 123 e seguenti disciplina e specifica prescrizioni e regole per la redazione del Progetto Guida e dei susseguenti Piani Attuativi, suddividendola in:
 - 1) "P.In.2 Sa Costera A";
 - 2) "P.In.3 Sa Costera B";
-

- Nell'Ambito di Pianificazione Integrata di "Sa Costera B" sono ricomprese le aree non interessate da pericolosità idraulica perimetrata dallo P.S.F.F. e le aree classificate Zona C3, pertanto il P.U.C. impone che al fine di garantire il coordinamento attuativo delle diverse zone, il Progetto Guida debba riguardare 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) i parametri di cui all'art. 124, nel rispetto dei principi di cui all'art. 115 delle medesime norme del P.U.C.; per la zona C3 i parametri stabiliti dall'art. 49 delle medesime norme del P.U.C.;
- Il Progetto Guida potrà tuttavia prevedere 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;

L'art. 124 delle N.T.A. del P.U.C. stabilisce i specifici Parametri Urbanistici ed Edilizi in aggiunta a quanto previsto dall'art. 119;

Vista l'Istruttoria Tecnica del Servizio di Pianificazione Territoriale del 05.03.2018 dalla quale risulta che Il Progetto Guida "Sa Costera B" presentato:

- Interessa le aree "oltre ferrovia" comprese fra la "Pedemontana S.P. n° 2", l'abitato e l'agro;
 - 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 "Sa Costera B" classificata urbanisticamente "Zona P.In. 3";
 - Il territorio preso in esame si sviluppa sull'asse N.O.-S.E. ed è stato suddiviso in n° 4 comparti d'attuazione, l'intero perimetro ha una superficie totale di circa 16 ha;
 - L'area in oggetto, in minima parte edificata, ricade nella Zona omogenea P.In, ambito di pianificazione integrata per insediamenti residenziali comprendente zone C, G ed S ed il Progetto Guida riguarderà 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, 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.

Verificato che in particolare che:

Il primo comparto denominato "Comparto 1A":

- Comprende a Nord la nuova strada e i parcheggi della "Stazione Carmine" recentemente realizzati dall'Amministrazione Comunale, ad Ovest è delimitato dalla zona agricola, a Sud confina con il secondo comparto, infine ad Est confina con la zona omogenea B2 congiungendosi con la Via Sonnino;
 - Confina con quattro lotti edificati in precedenza, da classificarsi come lotti compromessi, così come definiti nell'Art. 129 delle N.T.A. del P.U.C;
 - Il suo perimetro è stato ridefinito depurandolo da tali lotti compromessi e per quanto riguarda **il "comparto 1A" la sua estensione è di 16.408 mq**, comprensiva delle aree bianche e di area derivante da interventi urbanistici pregressi;
 - Comprende aree con diversi indici territoriali. L'indice territoriale della Zona "P.In.3 Sa Costera B" è pari a 0,70 mc/mq per quanto riguarda la Zona C e 0,26 mc/mq per la Zona G; questo comparto è interessato inoltre da una porzione di territorio ricadente in Zona C3, con un indice territoriale pari ad 1,3 mc/mq e, per la porzione interessata dalla realizzazione dei parcheggi secondo l'accordo pubblico-privato di cui all'Art. 125 delle N.T.A. del P.U.C., ad 1,5 mc/mq, nonché da una porzione di territorio (area ceduta a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale per la realizzazione della strada "Stazione Carmine" mediante la stipula dell'Atto Pubblico con l'Associazione O.A.M.I. in data 24.03.2014, di cui all'Art. 124 delle N.T.A. del P.U.C.) con un indice territoriale pari a 0,79 mc/mq. Questo determina un indice territoriale medio maggiore di 0,7 mc/mq e quindi una densità edilizia del comparto maggiore rispetto a quella degli altri tre comparti di attuazione;
 - Ricomprende, su indicazione di questa Amministrazione Comunale, un'area reliquata ricadente in Zona "C1 di Espansione Residenziale" del P.U.C. occupata dalla stessa A.C. nell'anno 2003 per verde pubblico adiacente alla Chiesa e Piazza di S. Andrea e alla "Lottizzazione S.Andrea 1°" (degli anni ottanta) ma non inserita nel Piano medesimo, ubicata in località Sant'Andrea, confinante con la Strada Statale 130, distinta al catasto terreni al Foglio 25 Mappale 1912,
-

avente superficie pari a 310 mq. Tale area, non risulta essere stata utilizzata né per quanto riguarda le connesse volumetrie né per quanto riguarda gli standard urbanistici;

Pertanto, su istanza della proprietà, di includere le volumetrie e gli standard urbanistici afferenti a tale area all'interno del "Comparto 1A" del Progetto Guida.

La volumetria è stata inserita come realizzabile nel "lotto L1Ar3" già individuato negli elaborati grafici all'interno del "Comparto 1A" del Progetto Guida, mentre la superficie è stata computata nelle aree da cedere all'Amministrazione Comunale per standard urbanistici e nello specifico come standard S3 dedicato al Verde pubblico.

Il secondo comparto denominato "Comparto 1B":

- è costituito da diverse aree, adiacenti sia al "comparto 1°" che ai predetti lotti compromessi, **la sua estensione complessiva è di 2.085 mq.**, che risulta essere, pertanto, la superficie minima di intervento all'interno del presente Progetto Guida;
- Il "comparto 1B" comprende aree con indice territoriale pari a 0,70 mc/mq per quanto riguarda la Zona C e 0,26 mc/mq per la Zona G, eccetto una minima porzione ricadente in Zona C3 con un indice territoriale pari ad 1,3 mc/mq;
- Nello specifico si tratta di tre porzioni dislocate in distinte aree non contigue tra loro ed adiacenti al "comparto 1A";
- La pianificazione è stata condotta in modo tale che, nonostante la frammentarietà del "comparto 1B", si venga a ricreare un collegamento organico con la pianificazione adiacente del "comparto 1A". Infatti, due delle tre porzioni di territorio interessato dalla pianificazione del "comparto 1B" sono destinate interamente a cessione per standard urbanistici, in continuità con le aree in cessione del "comparto 1A". Nella residua porzione del comparto in esame si è concentrato l'edificato privato andando a definire un ambito omogeneo di edificazione privata con il "comparto 1A".

Il terzo comparto denominato "Comparto 2":

- È adiacente al primo sul perimetro Nord, confina a Sud ed Ovest con la zona agricola ed ad Est si congiunge con la Via Tuveri;
- L'area è interessata da un'edificazione precedente che insiste in un lotto classificato come compromesso, così come definito nell'Art. 129 delle N.T.A. ed anch'esso è stato escluso dal perimetro riconfigurato in sede di elaborazione del presente Progetto guida. **Il "Comparto 2" risulta avere, pertanto, un'estensione di 9.266 mq;**
- In questo caso il Comparto è definito dall'indice territoriale standard della Zona "P.In.3 Sa Costera B" di 0,70 mc/mq per la Zona C e 0,26 mc/mq per la zona G di conseguenza si ha una densità edilizia media.

Il quarto comparto denominato "Comparto 3",

- E' adiacente al "Comparto 2" ma separato dalla Via Tuveri, si estende e comprende tutto l'agro dalla ferrovia alla Via Tuveri, delimitato ad Est dalla Strada Provinciale n° 2 Pedemontana e ad Ovest dalla zona omogenea B2. Anche il perimetro del presente comparto è stato ridefinito e depurato dai lotti compromessi (interessati da edificazioni precedenti), **con un'estensione risultante di 126.606 mq.**
- Il "Comparto 3" è definito nella sua generalità dall'indice territoriale standard della Zona "P.In.3 Sa Costera B" di 0,7 mc/mq per la Zona C e 0,26 mc/mq per la zona G;
- Presenta una fascia di rispetto sia verso la ferrovia sia verso la Strada Provinciale definito da un indice territoriale pari a 0,2 mc/mq;
- Pertanto, mediando i predetti indici territoriali si ottiene, nel "Comparto 3", un edificato di tipo più estensivo rispetto ai precedenti comparti.

Rilevato inoltre che:

Per quanto riguarda l'assetto idrogeologico

- Tutto il territorio del "P.In. Sa Costera B" ricade in un'area a moderato rischio idraulico classificato dal vigente Piano di Assetto Idrogeologico come pericolosità "Hi1" e che allo scopo di impedire l'aggravarsi delle situazioni di pericolosità e di rischio esistenti nelle aree di pericolosità idrogeologica tutti i nuovi interventi previsti dal P.A.I. e consentiti d'attuazione del P.A.I. 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;
 - È stata prevista una rete di smaltimento delle acque meteoriche con sezioni che, ad una verifica prudente e ispirata da un principio di precauzione, risultano essere sovrabbondanti e tali da garantire un notevole margine di sicurezza rispetto ai rischi ragionevolmente prevedibili anche in previsione degli eventuali ulteriori carichi idraulici provenienti da aree a monte non ancora urbanizzate;
 - L'intervento è caratterizzato, anche considerata la notevole estensione delle aree verdi, da un indice di permeabilità piuttosto elevato, che complessivamente raggiunge circa il 60% della superficie territoriale;
 - Le tipologie edilizie previste dal Progetto Guida non prevedono e non consentono la realizzazione di piani interrati o seminterrati e prevedono la realizzazione di un basamento al di sopra della linea di campagna in maniera tale da ridurre il rischio di allagamenti nelle unità immobiliari;
-

- In particolare nel Comparto 3, relativamente alle reti di drenaggio delle acque meteoriche, è stata considerata la possibilità di innesto di linee di deflusso provenienti da ambiti di intervento a monte del P.In. “Sa Costera B” (P.In. “Cuccuru Macciori” e le sotto lottizzazioni esistenti);

Per quanto riguarda l'assetto viario e le reti tecnologiche

- Sono stati studiati in maniera tale da garantire un elevato livello di servizio con sezioni notevolmente superiori a quelle della viabilità esistente al contorno e prediligendo l'asse N-S per la maggior parte delle ramificazioni così da assecondare, come già accennato, la naturale pendenza del terreno e ridurre sensibilmente qualsiasi rischio derivato da improvvisi carichi idraulici;
- La pianificazione ha tenuto conto delle problematiche idrogeologiche di cui sopra, configurando un assetto viario a “pettine”, segnando una discontinuità rispetto all'assetto storico dell'abitato di Assemini, caratterizzato da importanti barriere nella direzione Cagliari-Decimomannu (S.S. 130, ferrovia, ecc.);
- Tutte le strade in progetto hanno una larghezza tale e sono comprensive di marciapiedi su entrambi i lati e pista ciclabile, promuovendo pertanto la mobilità ciclopedonale al fine di perseguire il contenimento dell'inquinamento ambientale, il risparmio energetico, la sicurezza dei trasporti ed il miglioramento della qualità della vita;
- Queste caratteristiche di progetto hanno lo scopo di creare un nuovo tessuto viario, innovativo rispetto all'intorno adiacente, caratterizzato invece da una viabilità con una importante portata di traffico veicolare, aumentando la vivibilità degli ambienti esterni e rendendo il traffico agevole e sicuro, ed inserendo, nelle strade principali, fasce alberate, in modo da disegnare un ambiente più vivibile e gradevole, ricco di elementi definibili in qualche modo antiurbani (ombra, ossigeno, bellezza), oltre che più sicuro (sezioni stradali larghe e piste ciclabili);
- Tale assetto viario determinerà anche un miglioramento della qualità degli immobili; infatti, dagli ambienti interni le costruzioni potranno godere di visuali più ampie e di un elevato apporto di luce e di areazione diretta, grazie alle ampie sezioni stradali ed i conseguenti distacchi;
- È prevista la cessione all'Amministrazione Comunale del terreno di proprietà dell'Associazione O.A.M.I. costituito dalla residua porzione del mappale 1253 avente destinazione agricola, adiacente al P.In. in esame, al fine di consentire che il Comune possa successivamente realizzare un raccordo con la viabilità periurbana esistente (Via Sa Costera) ed, inoltre, realizzare, nella residua cessione di terreno agricolo, un parco urbano di quartiere che vada a ricollegarsi all'adiacente area a verde attrezzato di lottizzazione. In alternativa l'Amministrazione comunale potrà decidere di optare per la creazione di orti urbani;

Per quanto riguarda le tipologie edilizie e parametri edilizi ed urbanistici:

- Ogni comparto è definito da un indice territoriale medio diverso, questo ha comportato l'utilizzo di diverse tipologie e parametri edilizi a seconda del comparto d'appartenenza, definendo un lotto minimo comune per il Progetto Guida proposto pari a mq. 100;
 - Le tipologie edilizie del Comparto 1A previste sono a schiera e a torre per la parte residenziale, a torre o corpo unico per le aree commerciali, per servizi connessi con la residenza e volume pubblico;
 - Le tipologie edilizie del Comparto 1B previste sono a torre in aderenza per la parte destinata a residenza privata, servizi connessi con la residenza e servizi generali, isolata per le aree destinate ad edilizia residenziale pubblica e volume pubblico;
 - Nel Comparto 2 la tipologia edilizia utilizzata è quella a schiera per quanto riguarda l'edilizia residenziale privata, a torre per quella pubblica, a torre o corpo unico per le aree commerciali, per i servizi connessi con la residenza e volume pubblico;
 - Nel Comparto 3, considerata una progettazione urbanistica di tipo estensivo, con indici fondiari decisamente inferiori agli altri comparti, la tipologia è isolata per la parte residenziale, a torre o corpo unico per le aree commerciali, per i servizi connessi con la residenza, per il volume pubblico e per l'edilizia residenziale pubblica.
- L'analisi delle caratteristiche dimensionali dei lotti e la necessità di utenza hanno determinato sia l'organizzazione spaziale degli esterni che l'organizzazione funzionale degli interni di ogni unità abitativa e commerciale;
- Nella definizione e nel posizionamento delle tipologie edilizie sono stati rispettati, per quanto possibile, i principi dell'architettura bioclimatica, quali la regolazione climatica naturale, il mantenimento della permeabilità dei suoli, l'utilizzo di fonti energetiche naturali e rinnovabili;
- Le finiture ed i materiali da utilizzarsi nell'edificazione dovranno permettere la migliore sostenibilità dell'involucro e, per quanto riguarda gli impianti, si dovranno installare impianti per la generazione di calore ed elettricità da fonte rinnovabile (prevalentemente da fonte solare);

Considerato che ai fini della partecipazione alla redazione del progetto guida questa Amministrazione Comunale e l'Associazione O.A.M.I. proponente in data 04/09/2017 si è tenuta una riunione in aula consiliare con i proprietari delle aree interessate dal Progetto Guida, ottenendo una sostanziale adesione e condivisione dei proprietari presenti, ancorché non proponenti e firmatari del progetto;

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 tecnico esterno;
-

- 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:

- Allegato A – Relazione Tecnica generale e Norme Tecniche di Attuazione;
- Allegato B – Tabelle parametri urbanistici;
- Allegato C - Relazione Compatibilità Idraulica e Idrogeologica;
- N. 22 Tavole grafiche;

Acquisito il prescritto parere in ordine alla regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 267/2000 sulla proposta di deliberazione n. 16 del 14.03.2019 recante ad oggetto <<**Adozione Progetto Guida P.In 3 Sa Costera B**>>.

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;

DELIBERA

Vista la premessa che fa parte integrante e sostanziale del presente dispositivo:

Di adottare il Progetto Guida delle aree ricadenti nel P.In denominato "Sa Costera B" presentato dall'Associazione O.A.M.I. "Opera Assistenziale Malati Impediti" in data 31/07/2017 ed acquisito al prot. n. 22328, integrato in data 29.01.2018 (Prot. n° 3310), in data 22.02.2018 prot. n° 6553, e in data 28.02.2018 prot. n° 7405.

Di dare atto che l'Associazione O.A.M.I. in qualità di proprietario di parte delle aree ricadenti nel **P.In** denominato "Sa Costera B, concordemente con gli orientamenti ed obiettivi indicati dall'Amministrazione Comunale, ha conferito l'incarico a proprie spese all'Ing. Gianluigi Corongiu per la sua redazione in attuazione dell'art.16 delle N.T.A. del P.U.C. che consente l'iniziativa pubblica e/o privata, in coerenza alle norme del medesimo Piano, del P.A.I. e del P.P.R..

Di dare atto che il P.In denominato "Sa Costera B:

- Interessa le aree "oltre ferrovia" comprese fra la "Pedemontana S.P. n° 2", l'abitato e l'agro.
-

- 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 "Sa Costera B" classificata urbanisticamente "Zona P.In. 3".
- Il territorio preso in esame si sviluppa sull'asse N.O.-S.E. ed è stato suddiviso in n° 4 comparti d'attuazione, l'intero perimetro ha una superficie totale di circa 16 ha.
- L'area in oggetto, in minima parte edificata, ricade nella Zona omogenea P.In, ambito di pianificazione integrata per insediamenti residenziali comprendente zone C, G ed S 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 definitivi 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:

- Allegato A – Relazione Tecnica generale e Norme Tecniche di Attuazione;
 - Allegato B – Tabelle parametri urbanistici;
 - Allegato C - Relazione Compatibilità Idraulica e Idrogeologica;
 - N. 22 Tavole grafiche.
-



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.