



COMUNE DI ASSEMINI

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 73

OGGETTO: ADOZIONE PROGRAMMA INTEGRATO DI CUCCURU MACCIORRI.

L'anno **2020** addì **30** del mese di **Dicembre** in Assemini, presso l'aula Consiliare, convocato con appositi avvisi per le ore **17,30**, si è riunito il Consiglio Comunale, in seduta straordinaria, in modalità mista, parte in "presenza" e parte in "video conferenza", secondo le modalità indicate nel decreto del Presidente del Consiglio Comunale n. 1 del 6.4.2020.

Risultano presenti i Signori:

<i>Consiglieri</i>		<i>Presente</i>	<i>Consiglieri</i>		<i>Presente</i>
CARIA SILVIA	in presenza	SI	MEREU PAOLA	in presenza	SI
CERA ANDREA	in videoconferenza	SI	MOLINU GIANLUCA	in videoconferenza	SI
CONGIU NICOLA	in presenza	SI	PILLONI RICCARDO	in videoconferenza	SI
CONSALVO FRANCESCO	in presenza	SI	PINTUS DAVIDE	in videoconferenza	SI
CROBEDDU FILOMENA	in presenza	SI	SABEDDU GIORGIO	in videoconferenza	SI
DEIDDA VINCENZA	in videoconferenza	SI	SANNA SANDRO	in presenza	SI
DEMONTIS STEFANO	in presenza	SI	SCANO ANTONIO	in presenza	SI
DESOGUS FRANCESCO		NO	SERRA EMANUELA	in videoconferenza	SI
FANNI MANUELA	in videoconferenza	SI	STARA SABRINA	in presenza	SI
GARAU LUIGI		NO	TUVERI FILIPPO	in presenza	SI
LECIS FRANCESCO	in videoconferenza	SI	URRU ALESSANDRO	in presenza	SI
LICHERI SABRINA	in presenza	SI	VENTURELLI MATTEO	in presenza	SI
MELIS IVANO		NO			

Totale Presenti 22

Totale Assenti 3

Partecipa alla seduta il Segretario Generale DR. REMO ORTU.

Assume la presidenza il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO, CARIA SILVIA

Sono nominati scrutatori i Consiglieri URRU ALESSANDRO, CROBEDDU FILOMENA, VENTURELLI MATTEO



COMUNE DI ASSEMINI

Il Presidente del Consiglio Comunale introduce il punto n. 3 all'ordine del giorno recante ad oggetto <<**ADOZIONE PROGRAMMA INTEGRATO DI CUCCURU MACCIORRI**>>.

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

Alle ore 19,48 il Presidente sospende i lavori consiliari per consentire al Prof. Sanna, progettista del Piano di Cuccuru Macciorri di fare il proprio intervento.

Alle ore 20,00 riprendono i lavori consiliari, con l'intervento dell'Assessore Mandas.

Chiedono di intervenire :

- I Consiglieri: Scano - Pintus – Urru - Consalvo
- L'Assessore Mandas
- Il Sindaco
- Il Consigliere Scano

come integralmente riportato nel verbale generale di seduta.

Il Presidente del Consiglio dà lettura, quindi, della proposta di Delibera di Consiglio Comunale n. 93 del 16/12/2020 recante ad oggetto <<**ADOZIONE PROGRAMMA INTEGRATO DI CUCCURU MACCIORRI**>> e invita il Consiglio ad esprimere il proprio voto sulla proposta testé illustrata.

L'esito della votazione, resa in forma palese per alzata di mano, da parte dei Consiglieri presenti in aula, e per appello nominale, da parte dei Consiglieri in videoconferenza, proclamato dal Presidente è il seguente:

- **Consiglieri presenti e votanti n.22**
- **Consiglieri assenti n. 3 (Melis, Desogus, Garau)**
- **Voti favorevoli n. 22 all'unanimità, di cui n. 13 dei Consiglieri presenti in aula e n. 9 dei Consiglieri in videoconferenza**

Visto l'esito delle votazioni sopra riportate,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il nuovo Piano Urbanistico Comunale ha previsto che lo sviluppo dell'edificato urbano di Assemini avvenga tramite strumenti esecutivi che consentano l'integrazione delle funzioni relative alla residenza, ai servizi correlati ai servizi generali e alle attività artigianali di qualità con ambiti di intervento sottoposti a Pianificazione Integrata con il preventivo studio di un "Progetto Guida" che individui gli sviluppi delle urbanizzazioni sia pubbliche che private;
-

- In tale contesto si inserisce il Programma Integrato di Cuccuru Macciorri che per la sua ubicazione rappresenta una occasione di studio particolarmente interessante per le dinamiche di espansione della città lineare che si sta naturalmente configurando nel territorio urbano di Assemini, naturalmente inserito nella fascia tra la SS 130 e la dorsale ferroviaria tra Decimomannu e Elmas;
- Inoltre poiché le aspettative del territorio, sia in termini di qualità sociale e urbana che di sviluppo economico rappresentano una occasione di sviluppo unica per l'ambito, questa Amministrazione Comunale ha scelto di essere attore primario di questa importante fase di pianificazione dettagliata del proprio territorio provvedendo ad una analisi di tutte le sue esigenze e poi direttamente alla redazione dei Progetti Guida.
- Con tali presupposti la Giunta Comunale con la Delibera del 6.12.2016 disponeva l'attivazione di un rapporto collaborativo con il Dipartimento di Ingegneria Civile, Ambientale e Architettura dell'Università degli Studi di Cagliari per la creazione di un laboratorio di studio che avviasse un dibattito "strutturato" e promuovesse azioni, elaborazione di ipotesi progettuali con il relativo progetto guida che fornissero gli scenari operativi compatibili con gli strumenti di pianificazione sia a livello comunale che intercomunale e siano in grado di rispondere agli elementi di criticità e di materializzare le potenzialità fino ad oggi inespresse anche attraverso un concorso di idee pubblico che manifestasse nuove visioni di qualificazione degli spazi pubblici sostenibili e di spinta qualitativa dell'intervento privato;
- il rapporto di collaborazione con il Dipartimento di Ingegneria Civile, Ambientale e Architettura dell'Università degli Studi di Cagliari è stato attivato con la D.R.S. n. 251 del 17.03.2017 e nel mese di luglio 2017 nel corso del meeting internazionale di architettura del paesaggio "Cagliari Paesaggio" si è tenuto un laboratorio internazionale di progettazione avente come tema "La Natura Costruita" e tra i siti oggetto di studio è stato inserito anche l'area del P.In di "Cuccuru Macciorri";
- Il lavoro nel laboratorio è stato un primo step nella costruzione degli scenari che successivamente sono stati sviluppati e proposti a questa Amministrazione e alla Commissione Urbanistica ove sono state illustrate le linee conduttrici del Progetto Guida e la sua genesi, alle quali sono seguite le linee guida dello studio, consegnato in data 27.12.2018 con nota prot. n.39464 e lo studio preliminare della proposta a scala urbana del Progetto Guida con allegate le relazioni descrittive degli scenari guida, consegnato in data 27.11.2019 con nota prot. n. 37684;
- Fondamentale per la definizione del Progetto è stato anche lo Studio di Compatibilità Idraulica e dell'invarianza idraulica del Piano Integrato redatto ai sensi degli art. 8 comma 2 e 47 delle N.T.A. del P.A.I. dal Geologo Dott. Fausto Alessandro Pani in collaborazione con l'Ing. Alessandro Salis commissionato dall'Amministrazione Comunale con la D.R.S. n. 1119 del 30.09.2019;

Verificato in particolare che:

Il Progetto Guida del Piano Integrato P.In 1 "Cuccuru Macciorri" in esame attua il Principio Fondamentale del Piano Urbanistico Comunale vigente in termini di **"PEREQUAZIONE URBANISTICA"**, già sperimentato per altri Accordi di Programma Pubblico-Privati però di iniziativa privata, mentre il presente P.In è esclusivamente di iniziativa pubblica poiché nasce dalla situazione di estrema polverizzazione fondiaria dei terreni privati con numerosissimi proprietari che ha evidenziato difficoltà di aggregazione per la redazione del progetto generale nella sua globalità.

Vista la Relazione Tecnico-Amministrativa del Servizio Pianificazione Territoriale che esplica ed evidenzia dettagliatamente le caratteristiche del Progetto Guida e la sua collocazione urbanistica, dalla quale emergono i seguenti presupposti:

- L'intervento pubblico pianifica una vastissima area interna all'abitato, fornendo uno strumento cornice con funzione di stimolo per la presentazione dei successivi Piani di Lottizzazione attuativi in una filosofia urbanistica e architettonica unitaria e sostenibile e di qualità, con una visione di sfida per un abitare proiettato nel futuro in continuità con il contesto storico sociale della Assemini del passato.
 - Con lo strumento della Perequazione Urbanistica si ottiene un **"Beneficio Privato"**, in termini di cubatura edificabile, ed **un pari "Beneficio Pubblico"** in termini di cessioni per Servizi Pubblici e di standard previsti dallo Strumento Urbanistico vigente e 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" del centro abitato esistenti "cosiddette aree Sbpr"), senza alcuna penalizzazione espropriativa.
 - Lo Studio del Progetto Guida attua il Principio della "globalità territoriale" intesa come pianificazione complessiva dell'intero ambito con le infrastrutture necessarie per tutto il territorio interessato.
 - I successivi Piani Attuativi potranno apportare varianti al Progetto Guida, quali modifiche ai perimetri dei lotti edificabili o degli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde o a parcheggi purché non
-

alteranti le proporzioni di destinazione d'uso e dirette a migliorare la funzionalità complessiva dell'intervento nel rispetto del complessivo disegno urbano proposto dallo stesso Progetto Guida;

- Il Progetto Guida deve essere conforme a quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione del **P.U.C. vigente al CAPO VII** – “**AMBITI DI PIANIFICAZIONE INTEGRATA (P.IN.) PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI, SEZIONE I “DISPOSIZIONI GENERALI PER GLI AMBITI DI PIANIFICAZIONE INTEGRATA PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI”** ed in particolare agli **Artt. 114 e seguenti**, nonché del CAPO VII alla Sezione III il “P.In 1 di “Cuccuru Macciorri” che disciplina negli artt. 121 e seguenti le specifiche prescrizioni e norme per la redazione del Progetto Guida e dei susseguenti Piani Attuativi.
- Il Progetto Guida è accompagnato:
 - da una relazione di compatibilità idraulica e idrogeologica, nella quale sono state studiate le caratteristiche idrogeologiche e la profondità della falda, l'escursione di quest'ultima, il sistema delle reti di drenaggio di attraversamento e quello interno; che indica quali precauzioni dovranno essere adottate per assicurare la corretta funzionalità della rete drenante e per affrancare gli edifici dal rischio di inondazione.
 - dallo studio di compatibilità idrogeologica e l'invarianza idraulica di cui agli artt. 8 comma 2 e 47 delle N.T.A. del P.A.I. redatto dal Dott. Geologo Fausto Alessandro Pani e dall'Ing. Alessandro Salis, per un ambito territoriale di circa 44 ettari;

Accertato ancora dalla relazione tecnico amministrativa che il Progetto Guida P.In 1 “Cuccuru Macciorri” è stato redatto sulla base dei presupposti di cui sopra, ma anche tenendo conto dell'ambito in cui risulta inserito:

- ubicazione dell'ambito all'interno di un sistema urbano dalla forte connotazione lineare comprendente i Comuni di Elmas, Assemmini e Decimomannu. Il tessuto costruito si è sviluppato per costrizione poiché contenuto all'interno di due linee infrastrutturali: la SS 130 e il tratto ferroviario Decimomannu Cagliari che costituiscono due limiti pressoché invalicabili e separano il costruito dall'agro e dalla piana alluvionale il cui terminale è la laguna di Santa Gilla.
- il sistema lineare costituitosi all'interno evidenzia la contemporanea presenza di aree ad alta densità e di vuoti presenti ai bordi delle strutture abitate. Sono definibili, come dei sistemi di transizione tra i nuclei più densamente urbanizzati e, in prospettiva, si rivelano essere potenzialmente idonei a strutturare i nuovi modelli di urbanizzazione dentro il macro-sistema lineare.
- Durante il Workshop internazionale tenutosi a Cagliari nel mese di luglio 2017, nell'ambito del meeting di architettura “Cagliari Paesaggio” si è ha affrontato il tema “Cuccuru Macciorri” definendo gli scenari che sinteticamente sono stati così riassunti:
 - 1) Lo scenario dei filamenti;
 - 1) Lo Scenario dei bordi, dei limiti;
 - 2) Lo scenario delle Isole;

Valutato che con tali presupposti il sito di Cuccuru Macciorri si pone come Sito Prototipo in quanto parte del sistema transitorio tra Assemmini ed Elmas e può essere considerato sia tassello di chiusura del sistema urbano di Assemmini che elemento di relazione con la porzione non edificata del territorio di Elmas, benché limitato dalla Strada Provinciale n. 2 (la cosiddetta Pedemontana) è identificabile come qualità necessaria tra ambiti contigui oltre che limite dell'abitato.

L'ambito di Cuccuru Macciorri rappresenta quindi interessante oggetto di studio per la costruzione di un modello insediativo metropolitano oltre il limite della città con l'obiettivo di rispondere alla domanda sempre più emergente: *“quale forma possono assumere i centri che si situano ai bordi della città, prospettando direttamente su di essa, sul centro di maggior attrazione?”*

L'esperimento Cuccuru Macciorri può essere il prototipo di un insediamento periurbano che esprima compiutamente la dimensione del vivere (abitare, lavorare, produrre) al bordo della città dove l'abitare non può essere separato dall'esperienza e dall'appropriazione dei luoghi e degli spazi. Il luogo in cui si abita deve essere vissuto, deve essere creato un senso di comunità per cui devono essere realizzate le infrastrutture di relazione con gli ambiti prossimi, siano esse servizi alla residenza, luoghi di lavoro o spazi per il tempo libero e la cultura. Favorendo quindi programmi urbani plurifunzionali comprendenti anche attività produttive, commerciali e ludiche.

Il progetto urbano non può distaccarsi dalla dimensione del progetto di paesaggio, la relazione tra l'architettura, lo spazio pubblico o semipubblico e in generale il vuoto e le necessità ambientali deve essere intesa come un sistema di relazioni integrato, una ecologia in cui le dinamiche tra i vari sistemi conducano all'equilibrio tra le varie componenti, che vengono ricompresi in un'unica definizione di “Habitat”. Il non

costruito ha eguale valore rispetto al costruito, il pubblico inteso come il collettivo ridiventa soggetto dialogante con il privato così da produrre un confronto costruttivo in cui le parti trovino reciproco sostegno e soddisfazione.

Il Progetto Guida elaborato contiene in se tutte queste peculiarità che devono guidare l'edificare attuativo.

La bassa densità insediativa definisce il progetto di paesaggio quale strumento di controllo della dimensione costruita in rapporto con lo spazio pubblico, rapporto non solo estetico ma profondamente strutturale date anche le criticità ambientali ed i vincoli esistenti.

Infatti lo studio dei vincoli, fasce di rispetto, criticità idrogeologica, invarianza idraulica, consumo delle risorse primarie, costituiscono una matrice di regole che intervengono operativamente sul progetto.

Grande importanza ha il complesso bacino idrico che si estende sui luoghi e sull'area più vasta. Le acque si muovono in direzione trasversale allo sviluppo delle infrastrutture per raggiungere i letti dei due corsi d'acqua che attraversano longitudinalmente la piana che sfocia nella laguna di Santa Gilla. Questo, in linea di massima, sta a significare che le infrastrutture di trasporto si frappongono al naturale deflusso delle acque. In particolar modo la linea ferroviaria, nel tratto asseminese, si comporta come una sorta di diga contenitrice delle acque che si raccolgono nelle porzioni costruite più depresse del territorio asseminese. Si è in presenza di importanti criticità idrogeologiche che sono diventati tema di riflessione profonda, ancorché la zona sia in Hi1 delle N.T.A. del P.A.I.

L'importanza del sistema dei vuoti è stato tale da comprendere che la qualità del sistema urbano dipenda sostanzialmente da questi. Lo studio dei vincoli e delle criticità (fasce di rispetto, criticità idrogeologica, invarianza idraulica, consumo delle risorse primarie, inquinamento acustico e atmosferico) sono stati la matrice di regole che intervengono operativamente sul progetto. Così come è stata tenuta in estrema considerazione l'evoluzione e la gestione dello spazio pubblico il cui degrado condurrebbe ad una immediata perdita di senso del progetto.

Di conseguenza la costruzione programmatica dello spazio pubblico e dello spazio aperto diventa il centro dell'azione progettuale declinato in prima istanza in:

- a) Un ragionamento sulla dimensione agricola portata dentro l'urbanità sia nell'uso pubblico (orti urbani) che nella dimensione privata o semipubblica (la ricostruzione di un rapporto tra casa e giardino di matrice storico produttiva) e nella relazione esistente tra lo spazio aperto pubblico e quello privato;
- a) La gestione dei programmi pubblici, semi-pubblici e privati dello spazio aperto;
- b) La riflessione sulla gestione nel tempo dello spazio pubblico e le strategie atte a incentivare il legame con le superfici non edificate;
- c) La trasposizione di alcune tipologie agricole dentro il tessuto urbano;
- d) Una riflessione sull'uso dello spazio aperto come mitigatore ambientale (fasce di rispetto, mitigazione del rischio idraulico, uso delle risorse primarie);
- e) Un approccio sul rapporto tra abitare e produrre così da costruire una complessità d'usi e di valori per l'area: le tradizioni artigianali storiche di Assemmini possono trovare spazio dentro Cuccuru Macciorri (ceramismo e prodotti alimentari);
- f) I mercati come forme aggreganti temporanee (legislazione relativa ai farmers market);
- g) Confronto tra scenari possibili nella gestione della densità abitativa e conseguente rapporto con lo spazio aperto;
- h) Il rapporto tra edificio e strada costruito attraverso il sistema della corte quale spazio di transizione pubblico privato.
- i) La ripresa delle regole dettate dal muro e dalle separazioni visive a costituire limiti e permeabilità.

I limiti dell'area sono stati oggetto di studio particolare perché costituiscono, nelle parti a Nord ed Est, interfaccia con le infrastrutture esistenti e segnatamente la Strada Statale 130 (Cagliari – Iglesias) e la Strada Provinciale 2 che conduce, tra l'altro, all'agglomerato industriale di Macchiareddu. La strada Provinciale 2, inoltre è stata costruita in rilevato, pertanto costituisce un confine ancora più netto.

Il confine Sud del comparto di Cuccuru Macciorri, invece, è un confine teorico, poiché non corrisponde a limiti fisici, se non in piccolissime porzioni, o ad ambiti di proprietà, ed è pertanto un confine labile. La sua peculiarità è quella di costituire un'interfaccia con il tessuto già costruito.

Lungo il limite Est giace, in parte, la viabilità urbana e in altra parte il limite del comparto passa lungo linee di proprietà.

La lettura delle peculiarità dei bordi ha costruito un primo dato nella elaborazione delle strategie urbano.

Infatti l'area del P.In di Cuccuru Macciorri non è un territorio vergine intonso ma contiene al suo interno frammenti isolati di tessuto costruito: lotti residenziali, artigianali e di servizio, che sono stati realizzati in conformità a precedenti scenari pianificatori ma che, ad oggi, non determinano un impianto di riferimento

leggibile. Ciascun lotto edificato rappresenta una eccezione, piuttosto che una regola, con cui confrontarsi. Le aree attualmente insediate sono pari a una superficie di 44.273 mq pari a circa l'11% dell'intero comparto. Altra presenza nel comparto è un gruppo di serre in vetro oramai abbandonate che, date le loro dimensioni e la loro funzione, costituiscono un elemento di possibile interesse nella strategia di intervento.

Parallelamente alla strada statale 130 e alla strada provinciale n. 2 corre una strada interna in fondo naturale che funge da cordone perimetrale di collegamento per l'intera area in esame.

Il sistema delle infrastrutture esistenti è completato da Via della Scienza, importante asse viario che attraversa in senso Est Ovest.

L'applicazione di un pensiero strategico per la definizione del progetto guida per il comparto ha organizzato un sistema in grado di elaborare e includere al suo interno gli episodi esistenti, ricercando un senso comune e complessivo in una azione di maggior respiro e chiaramente organizzata.

Il Progetto del Piano Integrato in dettaglio prevede:

La costruzione dello scenario ha verificato la capacità insediativa assegnata al Piano Integrato, risulta essere, come da vigente P.U.C., pari a **1782 abitanti insediabili** a fronte di una volumetria sviluppabile di **267.302 mc**. Il dato deriva dal parametro applicato Vol/ab pari a 150 mc/ab. L'area del piano da sviluppare all'interno del P.In di Cuccuru Macciorri deve poi essere ripartito come segue:

zone "Sbpr": 30% Superficie Territoriale;
 zone "C": 50% Superficie Territoriale;
 zone "D": 8% Superficie Territoriale;
 zone "G": 12% Superficie Territoriale;

La dimensione abitativa che il P.U.C. prevede per l'ambito di pianificazione integrata oggetto di studio è di:

1. Abitanti insediabili 1782

1. Superficie complessiva 40,4 Ha

2. Volumetria realizzabile: 267.302 mc (150 mc/ab)

3. 1 ab ogni 227 mq

I parametri urbanistici determinati dal Progetto Guida del Piano Integrato:

TABELLA PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale P. IN.	404.363 mq	
Mc/ab progetto	150	
Abitanti Insediabili	1.782 ab	
Ripartizione Zone Omogenee		
Zona C: 50% Superficie Terr.	202.181,00 mq	
Zona D: 8% Superficie Terr.	32.349,00 mq	
Zona G: 12% Superficie Terr.	48.254,00 mq	
Zone Sbpr: 30% Superficie Terr.	121.309,00 mq	Così suddivise
S1: 15% Sbpr	18196,00 mq	Aree per istruzione
S2: 5% Sbpr	6.065,00 mq	Aree per interesse comune
S3: 60% Sbpr	72.786,00 mq	Verde Attrezzato
S4: 20% Sbpr	24.262,00 mq	Parcheggi
Volumetrie Sviluppabili in mc		
Zona C	267.302 mc	
Di cui	20.218 mc	Volumi pubblici
Volumetria Privata	247.084,00 mc	Volumetria Sviluppabile con iniziativa privata
Zona D (0,10 mc/mq Sup. Terr.)	40.463,00 mc	
Zona G (0,10 mc/mq Sup. Terr.)	40.463,00 mc	

Superficie Territoriale	404.363 mc	% Sup. Territoriale Totale
Superficie territoriale Zona C	202.181,00 mc	
Superfici ceduta Via della Scienza	-6.606,00 mq	
Superficie Strade di Lottizzazione	-41.660,00 mq	-10,30%
Cessioni decreto Floris	-32.076,00 mq	-7,93%
Superfici in cessione secondo art.119 N.T.A. del PUC	-6.290,00 mq	-1,56%
Superfici in cessione secondo art.122 N.T.A. del PUC	-7.300,00 mq	-1,81%
Superfici Lotti Servizi Strettamente connessi Residenza	-10.482,00 mq	
Superficie Fondiaria Netta	97.767,50 mq	24,18%
Indice Fondiario Residenza Privata al netto delle superfici dei lotti destinati ai servizi strettamente connessi alla residenza (mc/mq)	2,02	Nell'indice fondiario si considera solo la Volumetria per la Residenza Privata pari a 197,667,20 mc
Suddivisione Volumetria Residenziale Privata Totale		
Volumetria Residenziale	247.084,00	
Volumi per residenza (80% totale)	197.667,20	
Volumi per servizi strettamente connessi alla residenza (10% totale)	24.708,40	
Volumi per Servizi pubblici (10% totale)	24.708,40	Questi volumi dovranno essere ubicati all'interno delle superfici in cessione secondo l'art. 119 delle NTA
Suddivisione Volumetria Residenziale pubblica Totale		
Volumetria Residenziale Pubblica	20.218,00	
Volumi per residenza (80% totale)	16.174,40	
Volumi per servizi strettamente connessi alla residenza (10% totale)	2.021,80	
Volumi per Servizi pubblici (10% totale)	2.021,80	Questi volumi dovranno essere ubicati all'interno delle superfici in cessione secondo l'art. 119 delle NTA

La proposta urbana per Cuccuru Macciorri è stata illustrata in precedenti incontri pubblici ed in Commissione Urbanistica. Essa rappresenta una struttura ancora aperta e non come una soluzione univocamente determinata e chiusa poiché l'Amministrazione ha deciso di adottare un processo partecipativo ritenendo che solo con un progetto "aperto" nella prima fase del confronto pubblico si possa assicurare l'indispensabile flessibilità ad un sistema così vasto territorialmente e socialmente complesso.

Gli aspetti specifici che emergeranno costituiranno ulteriori occasioni per approfondimenti da svilupparsi in ambiti particolari, quali concorsi progettuali, o nei piani attuativi interni ai comparti, o attraverso il dialogo partecipato con gli stakeholders.

Dato atto che il Progetto Guida:

Esprime una risposta organizzativa:

- 1) all'estrema parcellizzazione catastale del territorio;
 - 2) al tema del limite ed il confronto tra sistemi;
 - 3) alla presenza di un sistema costruito disperso;
- e prevede che:

- La porzione perimetrale a contatto con le infrastrutture ospiti quota parte delle Zone D e Sbpr previste in pianificazione. L'introduzione di questa fascia vuole costruire un filtro tra la infrastruttura e la porzione centrale dell'ambito, svolgendo il ruolo di mitigatore degli impatti e di costruttore di spazi urbani al confine con la strada statale.
- Le aree destinate alle "Sbpr" immediatamente prossime alla Strada Provinciale 2, creino una fascia naturale a protezione, primo elemento di un parco che si comporrà attraverso le stratificazioni programmatiche successive.
- Sul lato Ovest, al confine con la struttura urbana consolidata, il ruolo delle superfici "Sbpr" sia quello di collegamento tra gli ambiti urbani. La connessione avviene ai margini della Via della Scienza, asse interno al sito e determina, parimenti a quanto avviene sull'infrastruttura di bordo, una regola ed una gerarchia attorno alla superficie stradale.

Accertato ancora che lo studio risponde alla necessità di integrare i nuovi programmi con il tessuto esistente pertanto l'area attorno alle serre esistenti è stata dedicata ad ospitare gran parte della zona G destinata a servizi di interesse generale, tra cui prevalentemente sport e attività ricreative, opportunamente inseriti nel cuore del grande compendio delle Sbpr destinate a verde attrezzato, formando così, fondamentalmente, un grande Parco urbano ricreativo.

Questo nucleo, che non corrisponde alla intera dotazione "G" prevista in pianificazione, ma che ne concentra la più gran parte, circondato da un parco realizzato attraverso zone "Sbpr" è in parte integrato, nell'affaccio sul viale interno da una fascia avente destinazione d'uso Produttiva di qualità "D".

Il Piano individua così un ampio sotto ambito in cui una grande superficie a carattere "naturale" (un grande filtro ambientale al confine con il fascio delle infrastrutture viabilistiche) circonda un'area sportivo ricreativa. Questo terminale Est si confronta, attraverso il tirante della Via della Scienza, con il disegno delle "Sbpr" individuate a collegamento con il tessuto urbano esistente e la stessa Via della Scienza continua ad essere mediata ai bordi da ulteriori porzioni di "Sbpr", con la volontà strategica di costruire una struttura di spazi pubblici polarizzata sui fronti Est ed Ovest collegati attraverso una fascia lineare a mediare l'asse interno esistente. Le dotazioni di "Sbpr" previste dal Piano si esauriscono individuando un'area al di sotto della fascia a contatto con la SS 130 ed un ulteriore frammento attorno un lotto già esistente sul fronte Nord.

Nelle aree prospicienti un nucleo sportivo già esistente si posizionano le restanti dotazioni di Zona G. In tal modo si collegano tra loro il già citato impianto sportivo e due lotti a destinazione artigianale.

Il Progetto individua le superfici destinate a zone "G", "D" e "Sbpr" definiscono il sistema dei bordi, e integrano il tessuto esistente.

Le superfici "D", "G" e "Sbpr" come inserite nel progetto corrispondono alla totalità delle quantità previste nelle ipotesi di ripartizione per Cuccuru Macciorri.

Individua in maniera esplicita il 50% della superficie territoriale netta di Cuccuru Macciorri da destinarsi a zona omogenea "C" che si sviluppa nella porzione interna dell'ambito e a cavallo della via della Scienza, con un'appendice a sud est in corrispondenza della rotonda terminale del viale.

Dopo definite le superfici a destinazione d'uso omogenea e le loro reciprocità viene introdotto l'elemento di caratterizzazione dell'identità dell'ambito: la pianificazione del sistema degli spazi pubblici e la costruzione di un progetto di paesaggio come strumento regolatore dello sviluppo in essere. Per fare questo sono assegnati programmi più specifici ad alcune porzioni delle aree individuate nei precedenti diagrammi che, nel loro insieme si stratificheranno come un ulteriore layer nella costruzione del comparto.

La struttura evidenzia il futuro completamento delle fasce attorno alla Via della Scienza che sarà ottenuto tramite le cessioni di Zona C, che legheranno il parco al limite Est con le aree sul bordo Ovest. Il Parco Urbano, poi, rende evidente una gerarchia tra lo spazio abitato e lo spazio "naturale" mettendo a confronto le due dimensioni e stabilendone le relazioni di prossimità.

Si realizza così una struttura di paesaggio riconoscibile e complementare al sistema costruito. La compresenza di strutture edificate e paesaggistiche genera varietà e possibilità progettuali ulteriori nelle fasce di contatto tra i sistemi.

La creazione del reticolo stradale interno, realizzato per mezzo di una griglia logica che individua un asse longitudinale parallelo alla via della Scienza ed assi trasversali di penetrazione. Alcuni tra questi ultimi mettono in relazione via Lubiana con la strada di bordo sul perimetro di Cuccuru Macciorri. Le gerarchie già

evidenti nel sistema adottato saranno poi oggetto di studio più approfondito negli aspetti funzionali e dimensionali in sede di pianificazione attuativa.

A seguito della definizione della rete viaria interna emergono gli isolati edificabili come un insieme regolare che ordina l'ambito di Cuccuru Macciorri secondo uno schema logico che distribuisce in maniera equilibrata la possibilità edificatoria all'interno dell'ambito di pianificazione.

L'individuazione delle aree edificabili induce, già in questa prima fase, possibilità di arricchimento progettuale e varietà urbana che, ancora una volta, incentrano l'attenzione sui limiti tra programmi e aree distinte. Un esempio chiaro è riscontrabile nella ricerca di soluzioni al rapporto che si stabilisce tra i lotti che si affacciano direttamente sulla fascia lineare al bordo di Via della Scienza. La sua messa in evidenza è da considerarsi, già da ora, indirizzo per i processi di progetto successivi (da attivarsi anche mediante Bandi pubblici) che potranno introdurre variazioni nelle tipologie proposte come nella concezione degli spazi aperti privati, semi-pubblici e pubblici.

Tra i lotti edificabili sono individuati anche le proposte per le porzioni di superficie da destinarsi ai programmi di edilizia pubblica cui è assegnato un indice territoriale di 0,05 mc/mq.

Inoltre la rappresentazione dell'insieme delle cessioni di Zona C (18 mq/ab per un totale di 32.076 mq). Come anticipato le cessioni completano la struttura lineare di collegamento lungo la direttrice Est Ovest.

Il sistema di orientamento delle volumetrie residenziali diretto secondo l'asse Est Ovest costruisce un primo approccio di riferimento alla organizzazione delle tipologie edilizie.

A tal fine si osserva che è intenzione del progetto urbano ricreare un rapporto tra strada, edificato e vuoti pubblici e privati derivante dall'interpretazione di matrici di carattere storico reinterpretate alla luce della contemporaneità. Si vuole ricostruire una struttura compatta sul fronte stradale e porosa all'interno degli isolati. Per questo motivo sono indicate come preferenziali le residenze che formino prospetti urbani in linea sulla strada piuttosto che l'edificazione di volumi isolati all'interno del lotto. Queste sono accettate solo come eccezione. Le possibilità edificatorie risultanti al completamento delle cessioni previste dalle vigenti leggi urbanistiche determineranno la volumetria edificabile isolato per isolato.

Lo schema proposto dal Progetto Guida ha quindi carattere di indirizzo solo per quanto attiene l'orientamento e la volontà di ricreare fronti continui sulla strada ma non è indicazione specifica per lo sviluppo dell'isolato. Tali scelte sono rimandate alle progettualità dei piani attuativi di lottizzazione.

Sull'asse centrale di ciascun isolato un corridoio verde costituito dai giardini privati associati alla residenza. La proposta di giardini privati che potrebbero anche essere coltivati è da leggersi, anche essa come un recupero del rapporto tra residenza e spazio agricolo di matrice tradizionale declinata in un ambito urbano contemporaneo.

Queste direttrici verdi, assieme alle aree pubbliche già individuate, costituiscono un sistema complessivo di mitigazione naturale delle criticità idrauliche abbassando considerevolmente la quantità di superfici impermeabili. È evidente il rapporto esistente con il parco lineare che diviene così un collettore naturale delle sistema delle acque meteoriche.

In questo modo si sovrappone un'ulteriore stratificazione al sistema di paesaggio già individuato che si sviluppa, senza soluzione di continuità, dall'ambito pubblico verso quello privato e viceversa. **Nel suo complesso, il progetto di paesaggio assume un ruolo fondamentale nella regolazione delle criticità idrogeologiche causate dallo scorrimento delle acque. Possiamo, come già accennato nelle righe precedenti, attribuire al sistema degli spazi verdi un ruolo di regolatore ambientale capace di fare fronte ai carichi idraulici che incidono sulle aree. Un sistema di protezione naturale capace di drenare le acque superficiali. Le implicazioni connesse al sistema degli spazi verdi sono molteplici e possono dar luogo a sistemi per la raccolta e il riutilizzo delle acque integrati con i sistemi naturali (vasche di raccolta, o di laminazione). Questo sommarsi di sensi e di funzioni dà una dimensione dell'importanza del progetto di paesaggio quale regolatore della ecologia dei luoghi.**

La struttura pianificatoria come vero e proprio "urban design" derivato dal complesso delle regole stabilite. Risulta evidente come il disegno sia esteso all'insieme dell'intero ambito di Cuccuru Macciorri e come il sistema degli spazi pubblici "attraversi" i confini a Sud Ovest per costruire un legame con il tessuto consolidato.

Infine viene rappresentato nelle tavole pianificatori gli aspetti architettonici e tipologici del progetto di città come si è andato configurando attraverso le successive fasi dello studio e della ricerca progettuale.

Premesso quanto sopra, in quanto frutto di un attento esame della proposta progettuale, e ritenendo che il Progetto Guida del Piano Integrato 1 di Cuccuru Macciorri raccolga e rilanci una sfida di grande significato, sia sotto il profilo del disegno urbano e territoriale, sia sotto il profilo sociale e ambientale non solo per la comunità di Assemini ma nell'ambito della Città Metropolitana.

Considerato che gli aspetti principali di questa sfida siano:

- 1) la messa a punto di un nuovo paesaggio metropolitano di qualità, capace di riqualificare i tessuti al contorno delle periferie degli anni '70-'80;
- 1) il Piano Integrato interessa oltre 40 ettari di "terzo paesaggio", dei quali circa il 40% è costituito da spazi pubblici per servizi (oltre alle strade) che ricostituiscono una dotazione di "beni comuni" sinora quasi del tutto assente, in un territorio totalmente privato e fittamente parcellizzato;
- 2) gran parte di questi 15 ettari di nuovo demanio comunale andranno a costituire un nuovo Parco pubblico, concentrato soprattutto nella parte terminale a sud est dell'area, all'interno del quale trovano spazio un importante impiantistica sportiva, connubio con il verde del parco pubblico;
- 3) questo nuovo verde, che si ricollega ad altri frammenti delle lottizzazioni confinanti sul margine sud, ricucendoli e dando loro un senso comune in termini di accessibilità e di utilizzo, assolve anche ad una importante funzione di "invarianza idraulica", perché garantisce grandi superfici drenanti, che trattengono le necessarie quantità di acque piovane, impedendo alluvioni anche mediante opportune vasche di laminazione;
- 4) l'elemento ordinatore dell'urbanizzazione sostenibile del quartiere, costituito dal Viale della Scienza, che ricuce il quartiere con il resto della città, disimpegna e coordina la viabilità interna e garantisce il necessario "effetto città" essendo fiancheggiato da un'edilizia mista, residenziale ma anche con destinazione a servizi privati (commercio, uffici...);
- 5) la dorsale del Viale è fondamentale anche perché disimpegna l'intero comparto residenziale, facilitando la formazione di Piani Attuativi stralcio (necessari a risolvere i problemi della proprietà molto frazionata) in aree anche non contigue per inglobare le diverse zone urbanistiche che li andranno a comporre.
- 6) Il confronto pubblico appena attivato con la platea dei cittadini proprietari offre infine le condizioni ottimali per un progetto inclusivo e condiviso, che ottimizzi i "principi non negoziabili" del progetto-Guida per garantire l'indispensabile equilibrio tra il benessere dei singoli e i vantaggi sociali per l'intera Comunità di Assemini.

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 PARERE FAVOREVOLE all'adozione del presente Progetto Guida redatto dal Servizio Pianificazione Territoriale con la consulenza della proposta a scala urbana e al progetto guida del Dipartimento di Ingegneria Civile, Ambientale e Architettura (DICAAR) dell'Università degli Studi di Cagliari diretta dal Prof. Ing. Antonello Sanna.

Verificato ancora che il Progetto è accompagnato dallo Studio di Compatibilità idraulica ai sensi dell'art. 8 comma 2 delle norme di attuazione del PAI e di Invarianza Idraulica (art. 47 delle norme di attuazione del PAI), per un ambito territoriale di circa 44 ettari, redatto dal Dott. Geologo Fausto Alessandro Pani, acquisito al protocollo dell'ente al n. 40436 il 19.12.2019, composto dai seguenti elaborati:

- Atlante dell'ambito;
- Relazione dello Studio di Compatibilità Geologica, Geotecnica e Idrogeologica;
- Studio di compatibilità idraulica e Studio di Invarianza Idraulica;

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 e sia in armonia con i suoi programmi 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 Illustrativa e Istruttoria Progetto Guida del Piano Integrato "P.In. 1 Cuccuru Macciorri"
 - Tav. 1.1 - Sovrapposizione Perimetro P.In. su C.T.R.
 - Tav. 1.2 - Sovrapposizione Perimetro P.In. su Catastale
 - Tav. 1.3 - Stralcio Piano Urbanistico Comunale
 - Tav. 2.1 - Zonizzazione P.In. su C.T.R.
 - Tav. 2.2 - Zonizzazione P.In. su Catastale
 - Tav. 3 - Planovolumetrico
 - Tav. 4 - Aree in Cessione
 - Tav. 5 - Viabilità Stradale e Ciclopedonale
 - Tav. 6 - Reti Tecnologiche
 - Tav. 7.1 - Tipologie Abitative Residenziali
 - Tav. 7.2 - Tipologie Abitative Residenziali
 - Tav. 7.3 - Tipologie Abitative Residenziali
-

- Tav. 7.4 - Tipologie Abitative Residenziali Lotto Tipo.

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

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

Visto il D.Lgs n. 152/2006;

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

Visto lo Statuto Comunale

Visto il Vigente Piano Urbanistico Comunale;

ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso ai sensi dell'articolo 49, comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n°267 sulla proposta di deliberazione n.93 del 16.12.2020 recante ad oggetto << **ADOZIONE PROGRAMMA INTEGRATO DI CUCCURU MACCIORRI >>;**

DELIBERA

Per tutto quanto descritto in premessa e che fa parte integrante e sostanziale del presente dispositivo, seppur non riportato:

Di adottare il Progetto Guida delle aree ricadenti nel P.In denominato "Cuccuru Macciorri" redatto dal Servizio Pianificazione Territoriale del Comune di Assemini con la consulenza della proposta a scala urbana e al progetto guida del Dipartimento di Ingegneria Civile, Ambientale e Architettura (DICAAR) dell'Università degli Studi di Cagliari diretta dal Prof. Ing. Antonello Sanna;

Di dare atto che il P.In denominato "Cuccuru Macciorri":

- Interessa un ambito di circa 44 ettari nella parte Nord ed Est del sistema urbano asseminese e contenuto all'interno delle linee infrastrutturali della SS 130 della S.P. n. 2 ed è redatto in coerenza alle norme del P.U.C., del P.A.I. e del P.P.R.;
- 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 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.

Di dare atto che il Progetto è accompagnato dallo Studio di Compatibilità idraulica ai sensi dell'art. 8 comma 2 delle norme di attuazione del PAI e di Invarianza Idraulica (art. 47 delle norme di attuazione del PAI), per un ambito territoriale di circa 44 ettari, redatto dal Dott. Geologo Fausto Alessandro Pani, acquisito al protocollo dell'ente al n. 40436 il 19.12.2019, composto dai seguenti elaborati:

- Atlante dell'ambito;
- Relazione dello Studio di Compatibilità Geologica, Geotecnica e Idrogeologica;
- Studio di compatibilità idraulica e Studio di Invarianza Idraulica;

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 Illustrativa e Istruttoria Progetto Guida del Piano Integrato "P.In. 1 Cuccuru Macciorri"
 - Tav. 1.1 - Sovrapposizione Perimetro P.In. su C.T.R.
-

- Tav. 1.2 - Sovrapposizione Perimetro P.In. su Catastale
 - Tav. 1.3 - Stralcio Piano Urbanistico Comunale
 - Tav. 2.1 - Zonizzazione P.In. su C.T.R.
 - Tav. 2.2 - Zonizzazione P.In. su Catastale
 - Tav. 3 - Planovolumetrico
 - Tav. 4 - Aree in Cessione
 - Tav. 5 - Viabilità Stradale e Ciclopedonale
 - Tav. 6 - Reti Tecnologiche
 - Tav. 7.1 - Tipologie Abitative Residenziali
 - Tav. 7.2 - Tipologie Abitative Residenziali
 - Tav. 7.3 - Tipologie Abitative Residenziali
 - Tav. 7.4 - Tipologie Abitative Residenziali Lotto Tipo.
-



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.