



COMUNE DI ASSEMINI

COPIA

Deliberazione del Commissario Straordinario assunta con i poteri del Consiglio Comunale n. 31

**OGGETTO: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA RU2
APPROVAZIONE VARIANTE AL PROGETTO GUIDA PER DELL'AMBITO
DI RIQUALIFICAZIONE URBANA RU2C**

L'anno 2023, addì 26, del mese di Maggio, in Assemini, nella sede Comunale, alle ore 13.00, il Commissario Straordinario Dott. BRUNO CARCANGIU con l'assistenza del Segretario Generale, DR. REMO ORTU

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Visto il Decreto del Presidente della Regione Autonoma della Sardegna n. 57 del 26.07.2022, con il quale è stato sciolto il Consiglio Comunale di Assemini e il sottoscritto è stato nominato Commissario Straordinario per la provvisoria gestione del Comune fino all'insediamento degli organi ordinari.

Assunti i poteri del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42 comma 2, del Decreto Legislativo n. 267/2000.



COMUNE DI ASSEMINI

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Richiamata la deliberazione della Giunta regionale sarda n. 22/21 del 14 luglio 2022 recante ad oggetto “Scioglimento del Consiglio comunale di Assemini e nomina del Commissario straordinario”;

Richiamato inoltre il decreto del Presidente della Regione Autonoma della Sardegna n. 57 del 26 luglio 2022 recante ad oggetto “Scioglimento del Consiglio Comunale di Assemini e nomina del Commissario straordinario” con il quale viene sciolto il Consiglio Comunale di Assemini e viene nominato quale Commissario Straordinario il Dr. Bruno Carcangiu per la provvisoria gestione del comune di Assemini fino all’insediamento degli organi ordinari a norma di legge. Al Commissario straordinario sono conferiti i poteri spettanti al Consiglio comunale, alla Giunta ed al Sindaco;

Premesso che:

- L’art. 130 delle norme di attuazione del P.U.C. vigente, definisce gli “Ambiti di riqualificazione urbana per insediamenti residenziali” che identificano alcune aree inedificate interne al perimetro urbano, sulle quali sussisteva un vincolo preordinato all’esproprio decaduto per decorrenza dei termini. Tali aree poiché non posseggono i requisiti delle zone di completamento previsti dall’art. 3 del D.A.R.A.S. n. 2266/U del 20.12.1983, il PUC prevede la possibilità di edificare previa predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo esteso all’intero comparto, ai sensi dell’art. 27 della LR 45/89, la cui attuazione deve avvenire in forma unitaria e coordinata anche se lo stesso risulta composto da aree non contigue;

Tale modalità attuativa è volta a favorire l’acquisizione di aree per servizi maggiormente accorpate e collocate in ambiti strategici per posizione e carenza di aree verdi e per servizi pubblici;

Il PUC identifica ed individua territorialmente quattro distinti comparti: Ambito RU 1, Ambito RU 2, Ambito RU 3, Ambito RU 4;

- Anche gli ambiti “A.RU” attuano 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 con l’attuazione dei Programmi Integrati “P.In”;

In tal caso generano a fronte del “Beneficio Privato” in termini di cubatura edificabile, un pari “Beneficio Pubblico” in termini di cessioni per Servizi Pubblici reperendo gli Standard mancanti nelle Zone “A” e “B” esistenti “cosiddette aree Sbpr”);

- L’ambito definito “Ambito RU 2” comprende tre distinte aree ubicate in diversi settori urbani, ma sempre in stretta connessione con il tessuto urbano consolidato;
 - Con le D.C.C n. 57 del 23.11.2020 e n. 25 del 26.05.2021 è stata approvata suddivisione e zonizzazione in tre distinti comparti “**RU2a – RU2b – RU2c**” autonomamente utilizzabili con successivo Piano Attuativo delle aree ricomprese nell’ambito di riqualificazione RU2 del nuovo P.U.C. in applicazione dell’art. 132 ultimo comma delle N.T.A del P.U.C.;
-

- In particolare per l'ambito di riqualificazione RU2c è stato approvato il seguente dimensionamento abitativo:

Zone Urbanistiche	Superficie (mq.)	I.E.	Volumetria realizzabile	mc./ab. progetto	Abitanti
Ambito R.U. 2c	10538 (3)	1,00	10538	150	70
<i>(3) di cui mq. 6323 (60%) per Ru e mq. 4215 (40%) cessioni per standard;</i>					

In data 05/05/2023 con richiesta prot. n° 16990 i Sigg.ri Girau Argentina, Scalas Luigi, Scalas Emilia, generalizzati in atti, in qualità di proprietari delle aree distinte in catasto al Foglio 24, mappali 2567, 4419, 4422, 4427 superficie totale di mq. 10.538, hanno presentato un proposta di variante **il progetto guida dell'ambito di riqualificazione urbana dell'ambito RU2c;**

Vista l'istruttoria del Responsabile dell'Area Urbanistica, del 22.05.2023 dalla quale si rileva quanto segue:

- La proposta presentata interviene nel solo Ambito R.U.2c e prevede l'adeguamento del Piano di Comparto alla situazione urbanistica relativamente alla viabilità di contorno e allo sviluppo dei necessari servizi tecnologici (acquedotto, fognature, illuminazione pubblica etc) nonché la suddivisione in due sub-comparti (RU 2c sub. 1 e RU 2c sub. 2) autonomi autosufficienti e auto compensati, da attuarsi con singoli Piani di Lottizzazione convenzionata;
- I parametri urbanistici ed edilizi per il comparto Ambito R.U.2c assegnano una superficie complessiva di mq 10.538, una volumetria di mc 10.538 e gli altri parametri sotto indicati, considerato che i proponenti chiedono la riduzione dei Volumi per i Servizi Connessi con la residenza (dal 20% al 5% con l'aumento dei Volumi Residenziali al 15%) ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 23/1985 e s.m.i., posto che i servizi strettamente connessi presenti nella città sono più che sufficienti, considerata la situazione economica del momento;
- La Variante proposta prevede la suddivisione in due sub compartimenti (R.U.2c sub.1 e R.U.2c sub.2) della superficie rispettivamente di mq. 6.614 il sub. 1 e mq 3.924 il sub. 2 così come segue:

STANDARD URBANISTICI RU 2c Sub.1		
Superficie territoriale	6765	m ²
Abitanti insediabili 150 mc/ab	45	ab
40% di cessione	2706	m ²
Superficie fondiaria	4059	m ²
Indice territoriale	1	m ³ /m ²
Volume lordo edificabile	6765	m ³
Volumetria servizi pubblici (10%)	676,5	m ³
Volumetria servizi strettamente connessi alla residenza (20%)	1353	m ³
Volumetria servizi strettamente connessi alla residenza (5%)	338,25	m ³
Volumetria residenza (70%)	4735,5	m ³
Volumetria residenza (85%)	5750,25	m ³
STANDARD URBANISTICI RU 2c Sub.2		
Superficie territoriale	3773	m ²
Abitanti insediabili 150 mc/ab	25	ab
40% di cessione	1509,2	m ²
Superficie fondiaria	2263,8	m ²
Indice territoriale	1	m ³ /m ²
Volume lordo edificabile	3773	m ³
Volumetria servizi pubblici (10%)	377,3	m ³

Volumetria servizi strettamente connessi alla residenza (20%)	754,6	m ³
Volumetria servizi strettamente connessi alla residenza (5%)	188,65	m ³
Volumetria residenza (70%)	2641,1	m ³
Volumetria residenza (85%)	3207,05	m ³

La somma dei due sub comparti verifica la coerenza con la tabella STANDARD URBANISTICI R.U.2c approvata con la variante di cui alle D.C.C n. 57 del 23.11.2020 e n. 25 del 26.05.2021;

Rilevato ancora che:

- il Progetto Guida dell'Ambito R.U.2c in Variante rispetta, nella sua interezza, quanto previsto dall'art. 134 in ordine alla sicurezza idrogeologica di cui al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Sardegna prevedendo lo studio e la relazione sull'invarianza idraulica, ai sensi dell'art. 47 delle N.T.A. del P.A.I. a cura del Dott. Geologo Simone Manconi e dell'Ing. Antonio Dedoni;
- E' stato verificato il rispetto degli standard edilizi ed urbanistici, delle normative sovraordinate vigenti e ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 COMMA 1 DEL D.LGS. N°267/2000 e s.m.i. esprime il **PARERE FAVOREVOLE ALL'ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PROGETTO GUIDA** in argomento;
- che la presente variante, soddisfa le condizioni di cui al comma 2 bis dell'art. 21 della L.R. n. 45/89, nelle novità introdotte dalla L.R. n. 1 del 17.01.2019 ed è pertanto da approvare con un'unica deliberazione in quanto non incide sul dimensionamento volumetrico del progetto guida di riferimento e non comporta modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità e alle dotazioni di spazi pubblici o ad uso pubblico e pertanto sarà approvata con un'unica deliberazione;

Dato atto che:

1. la presente proposta di deliberazione viene avanzata nel rispetto della normativa e tutela dei dati personali di tutti i soggetti interessati;
2. è stato verificato che ai sensi del vigente Piano Comunale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza, non sussistono per sé stesso e per il personale coinvolto nel procedimento condizioni di conflitto di interessi o di obbligo di astensione nei confronti dei soggetti coinvolti nel presente procedimento;
3. con riferimento alla presente proposta e al procedimento correlato, lo scrivente non si trova in condizione di conflitto di interessi anche potenziale ai sensi dell'articolo 6 bis della legge 241/90 e dell'articolo 6, comma 2 del D.P.R.62/2013;
4. ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa – contabile di cui all'art. 147-bis, comma 1, del D.Lgs 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione della presente proposta;

Acquisito il prescritto parere tecnico espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs 267/2000;

DELIBERA

Di dare atto che la premessa si intende integralmente riportata nel presente dispositivo:

Di accogliere la richiesta dei Sigg.ri Girau Argentina, Scalas Luigi, Scalas Emilia, generalizzati in atti, in qualità di proprietari delle aree distinte in catasto al Foglio 24, mappali 2567, 4419, 4422,

4427 della superficie totale di mq. 10.538, ricomprese nell'ambito di riqualificazione RU2c del nuovo P.U.C. di applicazione dell'art. 132 ultimo comma delle N.T.A del P.U.C.;

Di approvare la variante allo studio guida dell'Ambito RU2c di suddivisione in due distinti sub compartimenti denominati RU2c sub 1 e RU2c sub 2 autonomamente utilizzabili con successivo Piano Attuativo;

Di dare atto in dettaglio che:

- la variante interviene nel solo Ambito R.U.2c e prevede l'adeguamento del Piano di Comparto alla situazione urbanistica relativamente alla viabilità di contorno e allo sviluppo dei necessari servizi tecnologici (acquedotto, fognature, illuminazione pubblica etc) nonché la suddivisione in due sub-comparti (RU 2c sub. 1 e RU 2c sub. 2) autonomi autosufficienti e auto compensati, da attuarsi con singoli Piani di Lottizzazione convenzionata;
- I parametri urbanistici ed edilizi per il comparto Ambito R.U.2c assegnano una superficie complessiva di mq 10.538, una volumetria di mc 10.538 e gli altri parametri sotto indicati, considerato che i proponenti chiedono la riduzione dei Volumi per i Servizi Connessi con la residenza (dal 20% al 5% con l'aumento dei Volumi Residenziali al 15%) ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 23/1985 e s.m.i., posto che i servizi strettamente connessi presenti nella città sono più che sufficienti, considerata la situazione economica del momento;
- La Variante prevede la suddivisione in due sub compartimenti (R.U.2c sub.1 e R.U.2c sub.2) della superficie rispettivamente di mq. 6.614 il sub. 1 e mq 3.924 il sub. 2 così come segue:

STANDARD URBANISTICI RU 2c Sub.1		
Superficie territoriale	6765	m ²
Abitanti insediabili 150 mc/ab	45	ab
40% di cessione	2706	m ²
Superficie fondiaria	4059	m ²
Indice territoriale	1	m ³ /m ²
Volume lordo edificabile	6765	m ³
Volumetria servizi pubblici (10%)	676,5	m ³
Volumetria servizi strettamente connessi alla residenza (20%)	1353	m ³
Volumetria servizi strettamente connessi alla residenza (5%)	338,25	m ³
Volumetria residenza (70%)	4735,5	m ³
Volumetria residenza (85%)	5750,25	m ³
STANDARD URBANISTICI RU 2c Sub.2		
Superficie territoriale	3773	m ²
Abitanti insediabili 150 mc/ab	25	ab
40% di cessione	1509,2	m ²
Superficie fondiaria	2263,8	m ²
Indice territoriale	1	m ³ /m ²
Volume lordo edificabile	3773	m ³
Volumetria servizi pubblici (10%)	377,3	m ³
Volumetria servizi strettamente connessi alla residenza (20%)	754,6	m ³
Volumetria servizi strettamente connessi alla residenza (5%)	188,65	m ³
Volumetria residenza (70%)	2641,1	m ³
Volumetria residenza (85%)	3207,05	m ³

- La somma dei due sub compartimenti verifica la coerenza con la tabella STANDARD URBANISTICI R.U.2c approvata con la variante di cui alle D.C.C n. 57 del 23.11.2020 e n. 25 del 26.05.2021;
- il Progetto Guida dell'Ambito R.U.2c in Variante rispetta, nella sua interezza, quanto previsto dall'art. 134 in ordine alla sicurezza idrogeologica di cui al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Sardegna prevedendo lo studio e la relazione sull'invarianza idraulica, ai sensi

dell'art. 47 delle N.T.A. del P.A.I. a cura del Dott. Geologo Simone Manconi e dell'Ing. Antonio Dedoni;

Di dare atto infine che:

- la variante proposta non incide sul dimensionamento volumetrico del piano di lottizzazione di riferimento e non comporta modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità e alle dotazioni di spazi pubblici o ad uso pubblico e pertanto sarà approvata con un'unica deliberazione consiliare ai sensi del comma 2 bis dell'art. 21 della L.R. n. 45\1989;
 - è composta dai seguenti elaborati: Relazione Tecnica, Studio Invarianza idraulica, 5 Tavole grafiche.
-



Letto, approvato e sottoscritto

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
F.TO BRUNO CARCANGIU

IL SEGRETARIO GENERALE
F.TO DR. REMO ORTU

Della presente deliberazione viene iniziata in data __/__/____ la pubblicazione all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.

IL SEGRETARIO GENERALE
F.TO DR. REMO ORTU

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il __/__/____, in seguito alla pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune dal __/__/____ per 15 giorni consecutivi ai sensi del comma 4 art. 134 del Decreto Lg.vo n.267/2000.

IL SEGRETARIO GENERALE
F.TO DR. REMO ORTU
