



COMUNE DI ASSEMINI

Provincia di Cagliari

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 64

OGGETTO: COMPLETAMENTO VERIFICA DI COERENZA DELLA R.A.S. DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO DEL DEPOSITO DEL PIANO MODIFICATO CON LA D.C.C. N. 51 DEL 12.8.2014

L'anno **2014** addì **19** del mese di **Dicembre** nel Comune di Assemini, presso l'aula Consiliare, convocato con appositi Avvisi per le ore **18.30**, si è riunito in seduta Straordinaria, il Consiglio Comunale nelle persone dei Signori:

Consiglieri	Presente	Consiglieri	Presente
FEDERICA ARDAU	NO	GIORGIO IADEVAIA	NO
SIMONE CARTA	SI	ROBERTO MELIS	SI
LUCIANO CASULA	SI	ALESSANDRO MONTAGNA	SI
STEFANO CONCAS	NO	EFISIO MAMELI	SI
NICOLA CONGIU	SI	GIANLUCA MURTAS	SI
FRANCESCO CONSALVO	SI	RITA PIANO	SI
VINCENZA DEIDDA	SI	IRENE PIRAS	SI
FRANCESCO DESOGUS	SI	MARIO PUDDU	SI
STEFANIA FRAU	SI	ENRICO SALIS	SI
SABRINA LICHERI	SI	GIANCARLO SCALAS	SI
ROSSELLA MANCA	SI	ANTONIO SCANO	SI
MARIA CARLA MARRAS	NO	SANDRO STARA	SI
FRANCESCA MATTANA	SI		

Totale Presenti 21

Totale Assenti 4

Assiste alla seduta il Segretario Generale DR. MICHELE CUCCU.

Assume la presidenza il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO, SABRINA LICHERI

Sono presenti gli assessori : Gianluca Mandas, Gianfranco Schirru, Jessica Mostallino, Giorgio Sabeddu e Angelo Caddeu.



IL CONSIGLIO

Premesso che:

- il Piano Urbanistico Comunale approvato definitivamente dal Commissario Straordinario del Comune di Assemini con Deliberazione n° 35 del 13.12.2012 integrata con Deliberazione n° 2 del 11.02.2013 ha seguito l'iter di Verifica di Coerenza R.A.S. ai sensi della L.R. n° 45 del 20.12.1989 come modificata ed integrata dall'art. 31 della L.R. n° 7 del 11.04.2002;
- in data 16.05.2013 con Determinazione n° 1561/DG del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, previa acquisizione del parere del Comitato Tecnico Regionale per l'Urbanistica del 15.05.2013, disponeva la rimessa all'Amministrazione Comunale per provvedere alla rimozione dei vizi evidenziati ed alla correzione ed integrazione dell'Atto di Pianificazione;
- **l'Amministrazione Comunale dopo aver** attivato diverse azioni conoscitive delle tematiche esposte con Determinazione n° 1561/DG del 16.05.2013 del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, ha concretizzato le linee di indirizzo politico espresse dall'Amministrazione Comunale con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 26.06.2014, come confermate con D.C.C. n. 41 del 30.07.2014;

Dato atto che:

- **il Consiglio Comunale con la Deliberazione n. 51 del 12.8.2014 ha completato la verifica di coerenza** del Piano Urbanistico Comunale adottato definitivamente con la D.C.S. n° 35 del 13.12.2012 integrata con Deliberazione n° 2 del 11.02.2013, in conformità ai rilievi formulati dal Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, con Determinazione n° 1561/DG del 16.05.2013 previa acquisizione del parere del Comitato Tecnico Regionale per l'Urbanistica del 15.05.2013;
- per provvedere alla rimozione dei vizi evidenziati nella Determinazione n° 1561/DG del 16.05.2013 è stato necessario provvedere alla correzione ed integrazione del Piano Urbanistico Comunale intervenendo su:

1)RIORDINO DELLE CONOSCENZE:

ASSETTO AMBIENTALE

ASSETTO STORICO CULTURALE

AMBITI DI PAESAGGIO LOCALI

2) PROGETTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

RELAZIONE DI DIMENSIONAMENTO E STIMA DEL FABBISOGNO DI NUOVE URBANIZZAZIONI;

Scelte di Piano Zona A – Centro Storico

Scelte di Piano Zona B – Completamento residenziale

Scelte di Piano Zona C – Espansione residenziale

Scelte di Piano Zona D – Insediamenti Produttivi, Commerciali e Artigianali;

Scelte di Piano Zona E – Agricola;

Scelte di Piano Zona G – Servizi Generali

Scelte di Piano – Viabilità;

Rapporto tra le scelte di Piano e il PAI

Calcolo Standard

P.In. Ambiti di Pianificazione Integrata;

3) REGOLAMENTO EDILIZIO

4) NORME DI ATTUAZIONE

- per effetto dell'aggiornamento e della revisione del Piano in ottemperanza a quanto richiesto dalla R.A.S. è stato necessario provvedere agli adempimenti prescritti dall'articolo 20 della L.R. n. 45/89 e s.m.i. limitatamente alle parti modificate rispetto alla D.C.S. n. 35 del 13.12.2012;

Verificato che il Piano è stato sottoposto alla procedura di pubblicazione prevista dall'articolo 20 della legge regionale n. 45\1989 mediante:

- pubblicazione all'albo pretorio comunale di avviso per il deposito del Piano per trenta giorni consecutivi decorrenti dal 03.09.2014 al 02.10.2014;
 - affissione di manifesti in città;
 - inserzione di avviso sul quotidiano "L'Unione Sarda" del 03.09.2014;
-



Comune di Assemini

Atteso che nei termini previsti dal comma 3 dell'art. 20 della L.R. n. 45/89, sono pervenute al protocollo generale del Comune n. 31 osservazioni da parte di cittadini al Piano Urbanistico adottato, mentre n. 4 pervenute fuori termine;

Vista l'Istruttoria Tecnica di tutte le osservazioni pervenute curata dal Responsabile Unico del Procedimento del 28.11.2014 che fa parte integrante e sostanziale del presente atto, dalla quale si evince che:

- il requisito necessario e fondamentale per l'accoglimento o meno delle osservazioni pervenute nei termini, è la valutazione preliminare della pertinenza dell'osservazione alle parti modificate dalla Deliberazione Consiliare n° 51 del 12.08.2014 rispetto a quanto previsto dalla Deliberazione Commissariale n° 35 del 13.12.2012, così come statuito dal penultimo capoverso della medesima D.C.C. n°51/2014 che testualmente recita: **"Di dare atto ancora che per effetto dell'aggiornamento e della revisione del Piano in ottemperanza a quanto richiesto dalla R.A.S. è necessario provvedere agli adempimenti prescritti dall'articolo 20 della L.R. n. 45/89 e s.m.i. limitatamente alle parti modificate rispetto alla D.C.S. n. 35 del 13.12.2012."**
- sulla base del principio statuito dal penultimo capoverso della D.C.C. n°51/2014, il R.U.P. – Responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale, Geom. Carlo Barletta ha esaminato sotto il profilo tecnico-urbanistico le 31 osservazioni pervenute nei termini rilevando quanto segue:

1) Osservazione n° 1 Sig. LECCA SALVATORE Prot. n°22572 del 09.10.2014

Proprietario del terreno sito in via Fratelli Rosselli distinto in Catasto al F° 25 mappale 617 della superficie complessiva di mq.390 ricadente nel P.U.C. in argomento parte in "Zona Omogenea B Completamento residenziale, sottozona B2 Aree da completare e/o riqualificare" e parte in "Zona Omogenea C Espansione residenziale, sottozona C3 Espansioni in programma", chiede che venga introdotta una norma che consenta l'edificazione sull'intero lotto in quanto attualmente inedificabile di fatto.

VERIFICA PRELIMINARE: Osservazione non pertinente alle parti modificate dalla D.C.C. n° 51 del 12.08.2014 rispetto alla D.C.S. n° 35 del 13.12.2012 così come statuito dal penultimo capoverso della stessa D.C.C. n° 51/2014. Nel caso specifico, quanto citato dal Sig. Lecca in ordine all'art. 54 del R.E. allegato alla D.C.C. n° 28/2011 di adozione del P.U.C era già stato abrogato con la successiva D.C.C. n° 1/2012 di esame delle osservazioni al P.U.C.

2) Osservazione n° 2 Sig. PIREDDU IGNAZIO Prot. n°22970 del 14.10.2014

Proprietario e coltivatore diretto a titolo principale del terreno sito in Località Sa Ruina distinto in Catasto al F° 12 mappali 82- 238-236-234-155-158 della superficie complessiva di mq.11.285 ricadente nel P.U.C. in argomento in "Zona "G" sottozona "G2.2 Area sportiva (Cagliari Calcio)", chiede che venga rivalutata la citata classificazione riportandola a Zona "E1 Usi Agricoli Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata".

VERIFICA PRELIMINARE: Osservazione non pertinente alle parti modificate dalla D.C.C. n° 51 del 12.08.2014 rispetto alla D.C.S. n° 35 del 13.12.2012 così come statuito dal penultimo capoverso della stessa D.C.C. n° 51/2014. Nel caso specifico l'area è rimasta perimetrata come da D.C.S. n° 35/2012 (ex G7 la cui semplice ridenominazione in Zona G sottozona G2.2 è stata richiesta dalla R.A.S. in sede di Verifica di Coerenza di quello Strumento Urbanistico per mero riordino delle nomenclature, senza poter incidere in questa fase sulla reale classificazione e sugli standard urbanistici.

3) Osservazione n° 3 Sig. DAMIAZZI LUCIANO Rappresentante Legale della O.A.M.I. (Opera Assistenza Malati Impediti) O.N.L.U.S. Prot. n°23368 del 14.10.2014

Già Proprietaria del terreno distinto in Catasto al F° 45 mappale 1254 ceduto al Comune di Assemini con Atto Pubblico del 24.03.2014 ricadente nel P.U.C. in argomento in "Zona Omogenea C Espansione residenziale, sottozona C3 Espansioni in programma", chiede che venga confermata la volumetria di cui al predetto Atto Pubblico stipulato, che prevedeva l'accordo per la cessione gratuita del terreno occorrente al Comune per finalità di Pubblica Utilità (realizzazione dei lavori della strada di accesso, parcheggio e piazzale al servizio della fermata "Carmine") in cambio dello sfruttamento volumetrico di 1,5 mc/mq afferente la medesima area ceduta, nel terreno residuo, posto che con la D.C.C. n° 51/2014 l'indice veniva ridotto a 1,3 mc/mq, modificando ingiustificatamente il Contratto in essere.



Comune di Assemini

VERIFICA PRELIMINARE: osservazione pertinente alle parti modificate con la D.C.C. n° 51 del 12.08.2014 rispetto alla D.C.S. n° 35 del 13.12.2012 così come statuito dal penultimo capoverso della stessa D.C.C. n° 51/2014.

PARERE TECNICO FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO: in quanto un accordo stipulato dall'Ente produce effetto giuridico immodificabile unilateralmente da una delle due parti, il tutto risulta essere in conformità al punto 3 lettera b degli "INDIRIZZI POLITICI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE PER IL COMPLETAMENTO DELLA VERIFICA DI COERENZA R.A.S." approvati dal Consiglio Comunale con Deliberazione n° 32/2014 confermati dallo stesso Consiglio in data 30.07.2014 con Deliberazione n° 41/2014, che testualmente recita: "3) TUTELA DEI DIRITTI ACQUISITI: Il principio è la tutela di tali diritti nell'obiettivo del rispetto degli atti e/o accordi stipulati tra Comune e privati cittadini, Enti e/o Società, in particolare: a) Rispetto dell'indice territoriale per la cessione gratuita di sedimi stradali nei P.In. b) Rispetto dell'indice territoriale per aree concesse in accordo con l'Amministrazione Comunale per l'esecuzione di opere pubbliche in generale o di servizio pubblico omissis".

Pertanto per il terreno in argomento permane l'Indice Edificatorio Territoriale concordato di 1,5 mc/mq a favore della O.A.M.I. (Opera Assistenza Malati Impediti) O.N.L.U.S.

4) Osservazione n° 4 Sigg. LEINARDI GEMILIANO GIUSEPPE E PIÙ Prot. n°23419 del 20.10.2014

Comproprietario (insieme agli altri eredi sottoscrittori, dei De Cujus Leinardi Dario e Farris Luigia) degli immobili ad uso residenziale siti in Via Carmine n° 230 distinti al Catasto Terreni al F° 45 mappale 245 (ex. 35/b) ed al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al F° 45 mappale 245 sub. 1 e sub. 2 ricadente nel P.U.C. in argomento in "Zona "D" Aree industriali, artigianali, commerciali e di deposito - sottozona "D2 subzona D2.1 Zone artigianali consolidate comprese all'interno del perimetro urbano -via Carmine", chiedono che venga modificata la citata classificazione in Zona Omogenea B Completamento residenziale più consona all'uso storico e attuale degli immobili ivi presenti.

VERIFICA PRELIMINARE: osservazione non pertinente alle parti modificate dalla D.C.C. n° 51 del 12.08.2014 rispetto alla D.C.S. n° 35 del 13.12.2012 così come statuito dal penultimo capoverso della stessa D.C.C. n° 51/2014. Nel caso specifico l'area è rimasta perimetrata come da D.C.S. n° 35/2012 (ex D1 la cui semplice ridenominazione in Zona D sottozona D2.1 è stata richiesta dalla R.A.S. in sede di Verifica di Coerenza di quello Strumento Urbanistico per mero riordino delle nomenclature, senza poter incidere in questa fase sulla reale classificazione e sugli standard urbanistici.

5) Osservazione n° 5 Sig. NIOI MAURO Prot. n°23431 del 20.10.2014

Proprietario dell'area urbana sita in via Marconi n° 85 distinta al Catasto Terreni al F° 24 mappale 2606 e 2851, ricadente nel P.U.C. in argomento in "Zona Omogenea B Completamento residenziale, sottozona B3 di completamento residenziale a volumetria definita", chiede che venga adeguato l'indice fondiario al fine di renderlo compatibile con le volumetrie esistenti, che allo stato attuale contabilmente è maggiore allo standard di 0,75 mc/mq previsto per tale sottozona. Conseguentemente viene richiesta l'innalzamento dell'altezza massima da 7,50 ml a 12,50 per tenere conto delle altezze esistenti nella zona B sottozona B2 limitrofa.

L'osservazione fonda il suo presupposto sulla modifica perimetrale cartografica operata sul lotto in oggetto, nella Tavola "A4 DISCIPLINA URBANISTICA DELL'AMBITO URBANO" del P.U.C. e su varie modifiche apportate all'interno dell'art. 34 delle Norme di Attuazione.

VERIFICA PRELIMINARE: osservazione pertinente alle parti modificate con la D.C.C. n° 51/2014 rispetto alla D.C.S. n° 35 del 13.12.2012, sia in termini di ripermutrazione dell'area urbana che di modifiche all'articolato normativo.

PARERE TECNICO FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO PARZIALE: stabilendo all'art. 34 delle Norme di Attuazione la modifica all'indice fondiario da 0,75 mc/mq a 1,5 mc/mq. per tutte le sottozone B3 e la modifica dell'altezza massima da 7,50 ml a 10,50 ml perché trattasi di aree sostanzialmente inglobate o limitrofe alla Zona "B".



Comune di Assemini

6) Osservazione n° 6 COMITATO DEI CITTADINI RESIDENTI NEL P.R.U. DI PIRI PIRI Prot. n°23584 del 21.10.2014

Proprietari dei terreni siti in Località Piri-Piri ricadenti nel P.U.C. in argomento in "Zona Omogenea C Espansione residenziale, sottozona C2 Edificato spontaneo subzona C2.1 Piani di Risanamento Urbanistico" chiede che venga rivista la pianificazione prestando attenzione alle esigenze dei residenti che desiderano un'area più attrezzata e più consona ai bisogni attuali. In particolare implicitamente chiedono il ripristino del P.In. Santa Lucia al fine di rendere meno isolato il quartiere risanato e del quale sono privi dei Servizi Pubblici e delle viabilità di collegamento.

VERIFICA PRELIMINARE: osservazione pertinente alle parti modificate con la D.C.C. n° 51 del 12.08.2014 rispetto alla D.C.S. n° 35 del 13.12.2012 così come statuito dal penultimo capoverso della stessa D.C.C. n° 51/2014, in quanto il Programma Integrato di Santa Lucia è stato rimodulato nei relativi perimetri mediante una sostanziale riduzione.

PARERE TECNICO DI NON ACCOGLIMENTO: premesso che la R.A.S. in sede della Verifica di Coerenza ha obbligato l'Ente a rideterminare il fabbisogno abitativo previsto nel P.U.C. di cui alla Deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Assemini n°35/2012, in funzione del minore incremento annuo della popolazione, in linea con i dati I.S.T.A.T. e che quindi l'obbligata scelta di riduzione dell'offerta abitativa ha comportato anche la contrazione dei perimetri e degli indici edificatori dei Programmi Integrati, come meglio definito nel P.U.C. di cui alla D.C.C. n°51/2014, trovando riscontro nel punto 5 lettere "b", "c", degli "INDIRIZZI POLITICI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE PER IL COMPLETAMENTO DELLA VERIFICA DI COERENZA R.A.S." approvati dal Consiglio Comunale con Deliberazione n° 32/2014 confermati dallo stesso Consiglio in data 30.07.2014 con Deliberazione n° 41/2014, che testualmente recita: "5) RIDUZIONE AREE DEI PROGRAMMI INTEGRATI (P.In.): L'obbligo di adeguare l'offerta abitativa al diminuito fabbisogno è concretizzabile attraverso una contrazione degli ambiti P.In. mediante l'applicazione dei seguenti criteri di riduzione:

a) aree soggette a rischio idrogeologico;

b) aree aventi maggiore qualità agricola;

c) aree più periferiche rispetto all'abitato esistente con esclusione di quelle a ridosso delle fermate metropolitane per salvaguardare i diritti acquisiti con accordi già stipulati con l'Amministrazione Comunale.

Tutto ciò premesso il parere tecnico di non accoglimento trova fondamento nell'obbligato rispetto delle indicazioni di rimozione dei vizi e dell'inserimento delle integrazioni richieste dal C.T.R.U. esplicitate nella Determinazione n°1561/DG del 16.05.2013 del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, nonché nelle suddette linee di indirizzo politico del Consiglio Comunale. In particolare nel caso di specie la riduzione ha interessato anche le aree più periferiche dell'abitato aventi maggiore qualità agricola (versante Nord-Ovest in direzione di Decimomannu).

Infine l'estensione o il reinserimento anche parziale delle aree nel P.In. di Santa Lucia (o di altri P.In.) comporterebbe il superamento degli Standard Urbanistici relativamente al maggior dimensionamento abitativo delle zone urbane, determinando la previsione di ulteriori volumetrie edificabili, non disponibili nell'ambito del dimensionamento del Piano, ovvero la sensibile riduzione degli indici di edificabilità territoriale compromettendo così la sostenibilità economica degli interventi di trasformazione, come prescritto nel punto 6 degli "INDIRIZZI POLITICI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE PER IL COMPLETAMENTO DELLA VERIFICA DI COERENZA R.A.S." approvati dal Consiglio Comunale con Deliberazione n° 32/2014 confermati dallo stesso Consiglio in data 30.07.2014 con Deliberazione n° 41/2014, che testualmente recita: "6) L'obiettivo della sostenibilità e omogeneità urbanistica degli indici opportunamente dimostrata da una valutazione tecnico-estimativa sintetizzata nella tabella allegata, si basa sull'assegnazione di tre distinte categorie di parametri schematicamente così individuati:



Comune di Assemini

a) *Indice territoriale compreso tra lo 0,6 e lo 0,8 mc/mq per salvaguardare i diritti acquisiti con accordi e/o Convenzioni già stipulati con l'Amministrazione Comunale;*

b) *Indice territoriale omogeneo sostenibile nei diversi P.In. tra lo 0,60 e lo 0,70 mc/mq;*

c) *Indice territoriale in aree soggette a vincolo di inedificabilità tra lo 0,15 e lo 0,20 mc/mq, al fine di favorire la partecipazione dei rispettivi proprietari con la conseguente definizione di scenari di utilizzo di tali aree aventi carattere urbano.*

d) *Indice territoriale pubblico: 0,05 mc/mq da utilizzare per interventi di perequazione urbanistica, edilizia sociale (Housing Sociale), P.E.E.P. e similari;*

e) *Rispetto del suolo e del carico ambientale con tipologia di edificazione non intensiva privilegiando quindi interventi sostenibili e di qualità che richiamino i concetti di bioedilizia ed efficientamento energetico degli edifici".*

7) Osservazione n° 7 Sigg. GIRAU FELICE E SCANO ASSUNTA Prot. n°23687 del 22.10.2014:

Proprietari dell'immobile sito in Località Cuccuru Macciorri distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al F° 32 mappale 746 e più adibito ad uso sportivo, ricadente nel P.U.C. in argomento in "Zona Omogenea G Servizi generali pubblici e privati, sottozona G1 Attrezzature di servizio subzona G1.10 Attrezzature per attività sportive all'aperto", **chiedono:**

a) l'applicazione dello stesso indice della zona G2.2 per i servizi da destinare allo sport etc;

b) che i volumi derivanti dall'applicazione dell'indice del Piano attuativo siano integrativi di quelli esistenti;

c) sia riconosciuto al lotto lo stesso standard di sfruttamento della zona G2.2;

d) sia integrata la destinazione d'uso Du B5 Commerciale;

VERIFICA PRELIMINARE: osservazione pertinente alle parti modificate con la D.C.C. n° 51/2014 rispetto alla D.C.S. n° 35/2012 così come statuito dal penultimo capoverso della stessa D.C.C. n° 51/2014.

IL PARERE TECNICO È FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO PARZIALE: per quanto attiene alla richiesta di cui alla lettera "c" prevedendo un indice di utilizzazione pari a 0,25 mq/mq con altezza massima di ml 8,50, destinato alla realizzazione di campi sportivi coperti: le destinazioni d'uso consentite sono quelle relative ad attrezzature civili e sociali, categoria Du_C6: fabbricati e locali destinati ad esercizi sportivi, palestre,...); tale quantità edificatoria è da considerarsi aggiuntiva rispetto all'indice di edificabilità territoriale di 0,2 mc/mq;

per quanto attiene la richiesta di cui alla lettera "d" prevedendo la possibilità di realizzare destinazioni d'uso connesse alla residenza, appartenenti alla categoria Du_B5: commerciale all'interno del perimetro urbano, limitatamente ad attività commerciali al dettaglio, negozi ed esercizi pubblici.

IL PARERE TECNICO È DI NON ACCOGLIMENTO: per le altre osservazioni (lettere a-b) in quanto l'attività Pianificatoria dell'Ente rientra nel principio delle scelte discrezionali in funzione dell'interesse pubblico. L'aver differenziato le attività, articolando gli interventi nelle diverse sottozone comporta scelte programmatiche che tendono a graduare le diverse tipologie nell'ambito delle esigenze territoriali.

8) Osservazione n° 8 Sig. MARONGIU PIETRO Prot. n°23690 del 22.10.2014:

Proprietario del terreno sito in Località Piri-Piri distinto in Catasto Terreni al F° 20 mapp. 3886 ricadente nel P.U.C. in argomento in Zona omogenea "E Agricola Sottozona E1 Usi Agricoli Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata" riguarda un'area esclusa dall'ambito di pianificazione integrata "Santa Lucia" a seguito della riduzione dei P.In. susseguente alle osservazioni della R.A.S. in sede di Verifica



Comune di Assemini

di coerenza, chiede che venga rivista la pianificazione prevedendo il reinserimento del lotto all'interno del P.In. Santa Lucia.

VERIFICA PRELIMINARE: osservazione pertinente alle parti modificate con la D.C.C. n° 51 del 12.08.2014 rispetto alla D.C.S. n° 35 del 13.12.2012 così come statuito dal penultimo capoverso della stessa D.C.C. n° 51/2014, in quanto il Programma Integrato di Santa Lucia è stato rimodulato nei relativi perimetri mediante una sostanziale riduzione.

PARERE TECNICO DI NON ACCOGLIMENTO: per le stesse motivazioni di cui al punto 6 precedente "Osservazione n°6".

9) Osservazione n° 9 Sig.ra PANI MARIA Prot. n°23699 del 22.10.2014:

Proprietaria del terreno sito in Località Piri-Piri distinto in Catasto al F° 20 mapp. 32-33-34 ricadente nel P.U.C. in argomento in *Zona omogenea "E Agricola Sottozona E1 Usi Agricoli Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata"* riguarda un'area esclusa dall'ambito di pianificazione integrata "Santa Lucia" a seguito della riduzione dei P.In. susseguente alle osservazioni della R.A.S. in sede di Verifica di coerenza, chiede che venga rivista la pianificazione prevedendo il reinserimento del lotto all'interno del P.In. Santa Lucia.

VERIFICA PRELIMINARE: osservazione pertinente alle parti modificate con la D.C.C. n° 51 del 12.08.2014 rispetto alla D.C.S. n° 35 del 13.12.2012 così come statuito dal penultimo capoverso della stessa D.C.C. n° 51/2014, in quanto il Programma Integrato di Santa Lucia è stato rimodulato nei relativi perimetri mediante una sostanziale riduzione.

PARERE TECNICO DI NON ACCOGLIMENTO: per le stesse motivazioni di cui al punto 6 precedente "Osservazione n°6".

10) Osservazione n° 10 Sig. BUSALLA GIORGIO Prot. n°23792 del 22.10.2014:

Titolare del diritto di superficie del terreno sito tra il Corso Europa e la via Belli distinto in Catasto al F° 25 mappali 870-871 ricadente nel P.U.C. in argomento in *"Ambiti di riqualificazione urbana RU 3"* riguarda un'area classificata nel P.U.C. approvato con D.C.S. n° 35/2012 in zona "Bs1" per la quale la R.A.S. in sede di Verifica di coerenza ha chiesto la riverifica ai sensi del D.A. n° 2266/u del 1983 in quanto interna all'abitato, chiede la riclassificazione in zona adeguata alla realizzazione tramite concessione edilizia diretta con indice di 2,00 mc/mq.

VERIFICA PRELIMINARE: osservazione pertinente alle parti modificate con la D.C.C. n° 51 del 12.08.2014 rispetto alla D.C.S. n° 35 del 13.12.2012 così come statuito dal penultimo capoverso della stessa D.C.C. n° 51/2014, in quanto la riqualificazione delle ex Aree con vincolo decaduto nell'Ambito RU3 ha comportato la riscrittura dell'articolo 130 delle Norme di Attuazione con previsioni diverse dalla precedente Zona Bs1 e la relativa perimetrazione all'interno della Tavola A4 Zonizzazione.

PARERE TECNICO DI NON ACCOGLIMENTO: perché l'area non ha le caratteristiche di cui all'art. 3 del D.A. n° 2266/U del 20.12.1983 occorrenti per la classificazione in zona B di completamento residenziale.

Inoltre la scelta dell'Amministrazione ha tenuto conto della prescrizione della R.A.S. in sede di verifica di coerenza in ordine alla riqualificazione territoriale dell'urbano, infatti il sotto riportato punto 4 degli "INDIRIZZI POLITICI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE PER IL COMPLETAMENTO DELLA VERIFICA DI COERENZA R.A.S." approvati dal Consiglio Comunale con Deliberazione n° 32/2014 confermati dallo stesso Consiglio in data 30.07.2014 con Deliberazione n° 41/2014, è stato soddisfatto per intero nel P.U.C. di cui alla D.C.C. n° 51/2014 riformulando l'articolo 130 delle Norme di Attuazione del P.U.C.:

"4) *RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'ESISTENTE:* L'obiettivo della riqualificazione della zona B è concretizzabile mediante lo sviluppo di politiche urbanistiche che incentivino la riqualificazione delle aree



Comune di Assemini

sparse all'interno del centro edificato individuate come zone "Bs1" e "Bs2", le quali come richiesto anche dalla R.A.S. devono ricostituirsi con il contorno edificato della zona contermina.

L'indirizzo pertanto è di creare dei P.In. di Riqualificazione Urbanistica, con indice territoriale pari a circa 0,75 mc/mq, favorendo riconfigurazione del tessuto urbano mediante il reperimento degli standard mancanti che preveda anche la cessione di aree verdi e per servizi pubblici".

Nella fattispecie l'indice degli Ambiti RU3 è stato codificato in 1,00 mc/mq.

11) Osservazione n° 11 Sigg. ANEDDA FRANCESCA MARIA E PIÙ Prot. n°23793 del 22.10.2014:

Proprietari degli immobili siti in Località Sa Costera ricadenti nel P.U.C. in argomento in *Zona omogenea "E Agricola Sottozona E1 Usi Agricoli Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata"* riguarda un'area esclusa dall'ambito di pianificazione integrata "Sa Costera" a seguito della riduzione dei P.In. susseguente alle osservazioni della R.A.S. in sede di Verifica di coerenza, **chiedono** che venga rivista la pianificazione prevedendo il reinserimento degli immobili all'interno del P.In. "Sa Costera" e la cessione di parte dei terreni per la costruzione di una strada di comunicazione tra la via Santa Maria e la via Sa Costera, snodo importante per l'uscita dal quartiere di via Coghe in direzione Cagliari e il collegamento alla Stazione della metropolitana "Fermata Carmine".

VERIFICA PRELIMINARE: Osservazione non pertinente alle parti modificate dalla D.C.C. n° 51 del 12.08.2014 rispetto alla D.C.S. n° 35 del 13.12.2012 così come statuito dal penultimo capoverso della stessa D.C.C. n° 51/2014.

Nel caso specifico, quanto richiesto dai Sigg. Anedda e più si riferiva alla destinazione urbanistica delle aree prevista in sede di adozione del P.U.C. allegato alla D.C.C. n° 28/2011, successivamente oggetto di modifica con la D.C.C. n° 1/2012 di esame delle osservazioni al P.U.C. 2011 e confermata nella D.C.S. n°35/2012 di approvazione del medesimo P.U.C..

12) Osservazione n° 12 Sigg. MASCIA PIER FRANCO E PIÙ Prot. n°23794 del 22.10.2014:

Proprietari degli immobili siti in Località Sa Costera ricadenti nel P.U.C. in argomento in *Zona omogenea "E Agricola Sottozona E1 Usi Agricoli Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata"* riguarda un'area esclusa dall'ambito di pianificazione integrata "Sa Costera" a seguito della riduzione dei P.In. susseguente alle osservazioni della R.A.S. in sede di Verifica di coerenza, **chiedono** che venga rivista la pianificazione prevedendo il reinserimento degli immobili all'interno del P.In. Sa Costera con destinazione di Area Servizi o Edificabile.

VERIFICA PRELIMINARE: Osservazione non pertinente alle parti modificate dalla D.C.C. n° 51 del 12.08.2014 rispetto alla D.C.S. n° 35 del 13.12.2012 così come statuito dal penultimo capoverso della stessa D.C.C. n° 51/2014.

Nel caso specifico, quanto richiesto dai Sigg. Mascia e più si riferiva alla destinazione urbanistica delle aree prevista in sede di adozione del P.U.C. allegato alla D.C.C. n° 28/2011, successivamente oggetto di modifica con la D.C.C. n° 1/2012 di esame delle osservazioni al P.U.C. 2011 e confermata nella D.C.S. n°35/2012 di approvazione del medesimo P.U.C..

13) Osservazione n° 13 Sig.ra LAI ANNA Prot. n°23822 del 23.10.2014 Proprietaria dell'area urbana sita in via Sacro Cuore- Corso America-Via Sicilia, ricadente nel P.U.C. in argomento in *"Zona Omogenea B Completamento residenziale, sottozona B3 di completamento residenziale a volumetria definita"*, **chiede** che venga adeguato l'indice fondiario al fine di renderlo compatibile con le volumetrie esistenti, che allo stato attuale contabilmente è maggiore allo standard di 0,75 mc/mq previsto per tale sottozona. Conseguentemente viene richiesta l'innalzamento dell'altezza massima da 7,50 ml a 12,50 per tenere conto delle altezze esistenti nella zona B sottozona B2 limitrofa.

L'osservazione fonda il suo presupposto sulla modifica apportata all'interno dell'art. 34 delle Norme di Attuazione del P.U.C..



Comune di Assemini

VERIFICA PRELIMINARE: osservazione pertinente alle parti modificate con la D.C.C. n° 51/2014 rispetto alla D.C.S. n° 35 del 13.12.2012, sia in termini di ripermimetrazione dell'area urbana che di modifiche all'articolato normativo.

PARERE TECNICO FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO PARZIALE: per le stesse motivazioni di cui al punto 5 precedente "Osservazione n°5".

14) Osservazione n° 14 Sigg. SCALAS MARIOLINA E PIÙ Prot. n°23830 del 23.10.2014:

Proprietari degli immobili siti in Località Sa Costera ricadenti nel P.U.C. in argomento in *Zona omogenea "E Agricola Sottozona E1 Usi Agricoli Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata"* riguarda un'area esclusa dall'ambito di pianificazione integrata "Sa Costera" a seguito della riduzione dei P.In. susseguente alle osservazioni della R.A.S. in sede di Verifica di coerenza, **chiedono** che venga rivista la pianificazione prevedendo il reinserimento degli immobili all'interno del P.In. Sa Costera.

VERIFICA PRELIMINARE: osservazione pertinente alle parti modificate con la D.C.C. n° 51 del 12.08.2014 rispetto alla D.C.S. n° 35 del 13.12.2012 così come statuito dal penultimo capoverso della stessa D.C.C. n° 51/2014, in quanto il Programma Integrato di Sa Costera è stato rimodulato nei relativi perimetri mediante una sostanziale riduzione.

PARERE TECNICO DI NON ACCOGLIMENTO: per le stesse motivazioni di cui al punto 6 precedente "Osservazione n°6".

15) Osservazione n° 15 Sig. COLLU BRUNO Prot. n°23958 del 24.10.2014:

Proprietario del terreno sito in Località Piri-Piri Santa Lucia distinto in Catasto Terreni al F° 20 mappali 17 e 200 ricadente nel P.U.C. in argomento in *Zona omogenea "E Agricola Sottozona E1 Usi Agricoli Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata"* riguarda un'area esclusa dall'ambito di pianificazione integrata "Santa Lucia" a seguito della riduzione dei P.In. susseguente alle osservazioni della R.A.S. in sede di Verifica di coerenza, **chiede** che venga rivista la pianificazione prevedendo il reinserimento del lotto all'interno del P.In. Santa Lucia.

VERIFICA PRELIMINARE: osservazione pertinente alle parti modificate con la D.C.C. n° 51 del 12.08.2014 rispetto alla D.C.S. n° 35 del 13.12.2012 così come statuito dal penultimo capoverso della stessa D.C.C. n° 51/2014., in quanto il Programma Integrato di Santa Lucia è stato rimodulato nei relativi perimetri mediante una sostanziale riduzione.

PARERE TECNICO DI NON ACCOGLIMENTO: per le stesse motivazioni di cui al punto 6 precedente "Osservazione n°6".

16) Osservazione n° 16 Sig.ra OGNO MARIA Prot. n°24011 del 24.10.2014:

Proprietario del terreno sito in Località Piri-Piri Santa Lucia distinto in Catasto Terreni al F° 20 mappali 3919 ricadente nel P.U.C. in argomento in *Zona omogenea "E Agricola Sottozona E1 Usi Agricoli Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata"* riguarda un'area esclusa dall'ambito di pianificazione integrata "Santa Lucia" a seguito della riduzione dei P.In. susseguente alle osservazioni della R.A.S. in sede di Verifica di coerenza, **chiede** che venga rivista la pianificazione prevedendo il reinserimento del lotto all'interno del P.In. Santa Lucia nel rispetto di presunti accordi con l'Ente.

VERIFICA PRELIMINARE: osservazione pertinente alle parti modificate con la D.C.C. n° 51 del 12.08.2014 rispetto alla D.C.S. n° 35 del 13.12.2012 così come statuito dal penultimo capoverso della stessa D.C.C. n° 51/2014, in quanto il Programma Integrato di Santa Lucia è stato rimodulato nei relativi perimetri mediante una sostanziale riduzione.

PARERE TECNICO DI NON ACCOGLIMENTO: per le stesse motivazioni di cui al punto 6 precedente "Osservazione n°6".

17) Osservazione n° 17 Sig. MEREU GIANFRANCO Prot. n°24111 del 27.10.2014:



Comune di Assemini

Proprietario del terreno sito in Località Piri-Piri distinto in Catasto Terreni al F° 20 mappali 3612 ricadente nel P.U.C. in argomento in *Zona omogenea "E Agricola Sottozona E1 Usi Agricoli Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata"* riguarda un'area esclusa dall'ambito di pianificazione integrata "Santa Lucia" a seguito della riduzione dei P.In. susseguente alle osservazioni della R.A.S. in sede di Verifica di coerenza, **chiede** che venga rivista la pianificazione prevedendo il reinserimento del lotto all'interno del P.In. Santa Lucia poiché tra l'altro è l'unico senza vocazione agricola in quanto non coltivato da tempo.

VERIFICA PRELIMINARE: osservazione pertinente alle parti modificate con la D.C.C. n° 51 del 12.08.2014 rispetto alla D.C.S. n° 35 del 13.12.2012 così come statuito dal penultimo capoverso della stessa D.C.C. n° 51/2014., in quanto il Programma Integrato di Santa Lucia è stato rimodulato nei relativi perimetri mediante una sostanziale riduzione.

PARERE TECNICO DI NON ACCOGLIMENTO: per le stesse motivazioni di cui al punto 6 precedente "Osservazione n°6".

18) Osservazione n° 18 Sig.ra SCALAS ADA Prot. n°24211 del 28.10.2014:

Proprietaria dei terreni siti in Località Piri-Piri e Santa Lucia distinti in Catasto Terreni rispettivamente al F° 20 mappali 718/b e F° 23 mappale 1798 ricadenti nel P.U.C. in argomento in *Zona omogenea "E Agricola Sottozona E1 Usi Agricoli Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata"* riguarda due distinte area escluse dall'ambito di pianificazione integrata "Santa Lucia" a seguito della riduzione dei P.In. susseguente alle osservazioni della R.A.S. in sede di Verifica di coerenza, **chiede** e pretende a seguito delle vicissitudini di oltre 40 anni di vincoli gravanti, che venga rivista la pianificazione prevedendo il reinserimento dei lotti all'interno del P.In. Santa Lucia poiché tra l'altro in particolare il primo terreno consentirebbe di collegare con unica viabilità tutte le strade cieche del P.R.U. di Piri-Piri.

VERIFICA PRELIMINARE: osservazione pertinente alle parti modificate con la D.C.C. n° 51 del 12.08.2014 rispetto alla D.C.S. n° 35 del 13.12.2012 così come statuito dal penultimo capoverso della stessa D.C.C. n° 51/2014, in quanto il Programma Integrato di Santa Lucia è stato rimodulato nei relativi perimetri mediante una sostanziale riduzione.

PARERE TECNICO DI NON ACCOGLIMENTO: per le stesse motivazioni di cui al punto 6 precedente "Osservazione n°6".

19) Osservazione n° 19 Sigg. SANNA CARMELA E NIOI ANTONIO (DEL 02.10.1942) Prot. n°24220 del 28.10.2014:

Proprietari del terreno sito in via Piave n° 137 distinto in Catasto Terreni al F° 24 mappale 2201 (ex 126) e F° 24 mappale 2831 (ex 684) ricadente nel P.U.C. in argomento in "*Zona Omogenea B Completamento residenziale, sottozona B3 di completamento residenziale a volumetria definita*", **chiedono** che venga classificato esclusivamente Zona B di completamento residenziale poiché titolare di legittimo Atto Abilitativo all'edificazione diretto rilasciato nel 1979 con le modalità della zona B e considerato che l'analoga richiesta è stata accettata al lotto confinante.

VERIFICA PRELIMINARE: Osservazione non pertinente alle parti modificate dalla D.C.C. n° 51 del 12.08.2014 rispetto alla D.C.S. n° 35 del 13.12.2012 così come statuito dal penultimo capoverso della stessa D.C.C. n° 51/2014, essendo stata modificata nel caso di specie esclusivamente la denominazione da "Bs3" a "B3".

In ogni caso per effetto della scelta operata in ordine alle Osservazioni n° 5 (Nioi Mauro) e n° 13 (Lai Anna) è stato proposto per tutte le aree ricadenti in "*Zona Omogenea B sottozona B3 di completamento residenziale a volumetria definita*" un indice edificatorio fondiario di 1,5 mc/mq. ed un'altezza massima di 10,50 ml.

20) Osservazione n° 20 Sig.ra GIRAU MARIA GIOVANNA Prot. n°24223 del 28.10.2014

Proprietaria del terreno sito in località Santa Lucia Su Carroppu lungo la strada Assemini-Decimomannu concesso in diritto di superficie al Comune di Assemini con Accordo Preliminare del 06.07.2011 per la realizzazione dell'Ecocentro Comunale approvato con D.C.C. n° 32/2011, ricadente nel P.U.C. in argomento



Comune di Assemini

in "Zona Omogenea G4.2 Invariante di Piano Ecocentro all'interno dell'Ambito di P.In Santa Lucia", chiede che venga ribadito in maniera esplicita e inequivocabile che nel caso in questione le cessioni totali, ovvero cessioni per strade, standard di legge delle differenti volumetrie (C e G) e standard pregressi aree A e B ed altre, non siano superiori al 45% e vengano altresì precisate le volumetrie in zona "G" pari a 0,34 mc/mq, come riportato nell'accordo stipulato con l'Ente in data 06.07.2011.

VERIFICA PRELIMINARE: osservazione pertinente alle parti modificate con la D.C.C. n° 51 del 12.08.2014 rispetto alla D.C.S. n° 35 del 13.12.2012 così come statuito dal penultimo capoverso della stessa D.C.C. n° 51/2014.

PARERE TECNICO FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO: in quanto un accordo stipulato dall'Ente produce effetto giuridico immodificabile unilateralmente da una delle due parti, il tutto risulta essere in conformità al punto 3 lettera b degli "INDIRIZZI POLITICI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE PER IL COMPLETAMENTO DELLA VERIFICA DI COERENZA R.A.S." approvati dal Consiglio Comunale con Deliberazione n° 32/2014 confermati dallo stesso Consiglio in data 30.07.2014 con Deliberazione n° 41/2014,, che testualmente recita: "3) TUTELA DEI DIRITTI ACQUISITI: Il principio è la tutela di tali diritti nell'obiettivo del rispetto degli atti e/o accordi stipulati tra Comune e privati cittadini, Enti e/o Società, in particolare: a) Rispetto dell'indice territoriale per la cessione gratuita di sedimi stradali nei P.In. b) Rispetto dell'indice territoriale per aree concesse in accordo con l'Amministrazione Comunale per l'esecuzione di opere pubbliche in generale o di servizio pubblico omissis".

Pertanto per il terreno in argomento permangono validi gli standard, gli indici e le cessioni stabiliti nell'Accordo Preliminare stipulato con l'Ente in data 06.07.2011 per la realizzazione del servizio pubblico Ecocentro Comunale, al quale si rinvia.

21) Osservazione n° 21 Sig. NIEDDU GIOVANNI BATTISTA Prot. n°24258 del 28.10.2014

Legale Rappresentante della Società N.I.E.D.D.U. S.p.A. Proprietaria del terreno sito in località Truncu Is Follas distinto in Catasto Terreni al F° 40 mappali 133 e 134 di circa mq. 27000 ricadente nel P.U.C. in argomento in Zona omogenea "H sottozone H3 Area di salvaguardia ambientale in zone di pericolosità media ed elevata", chiede che la classificazione dell'Area di proprietà venga riportata "D" posto che il Piano Stralcio Fasce Fluviali adottato definitivamente dalla Regione Sardegna in data 20.06.2013 prevede diversamente.

VERIFICA PRELIMINARE: osservazione non pertinente alle parti modificate con la D.C.C. n° 51 del 12.08.2014 rispetto alla D.C.S. n° 35 del 13.12.2012 così come statuito dal penultimo capoverso della stessa D.C.C. n° 51/2014, la zona non è stata oggetto di variazione a seguito della verifica di coerenza R.A.S..

22) Osservazione n° 22 "SERVIZIO PIANIFICAZIONE GESTIONE DEL TERRITORIO EDILIZIA PRIVATA E PUBBLICA Prot. n°24310 del 28.10.2014:

Il Servizio Comunale competente in materia, nell'ambito dei propri compiti d'istituto ha predisposto la presente osservazione composta da n° 20 sub osservazioni poiché in sede applicativa delle nuove norme del P.U.C. (N.di.A e R.E.) in regime di "Misure di salvaguardia" sono emerse necessità di migliorarne la lettura e di individuare meglio nelle Tavole Cartografiche e nelle legende inequivocabilmente il contenuto in linea con le medesime norme, proponendo quindi alcune modifiche e/o integrazioni al fine di dare certezza applicativa senza snaturarne il contenuto.

VERIFICA PRELIMINARE: Si attesta che tutte le sottoelencate sub osservazioni d'ufficio sono pertinenti alle parti modificate dalla Deliberazione Consiliare n° 51/2014 rispetto a quanto previsto dalla Deliberazione del Commissario Straordinario n° 35/2012, come statuito dal penultimo capoverso della medesima D.C.C. n°51/2014.

PARERE TECNICO FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO: in quanto conformi alle Normative Nazionali, Regionali ed in linea con le Osservazioni della R.A.S. in sede di verifica di coerenza, nonché con gli "INDIRIZZI POLITICI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE PER IL COMPLETAMENTO DELLA VERIFICA DI COERENZA R.A.S." approvati dal Consiglio Comunale con



Comune di Assemini

Deliberazione n° 32/2014 confermati dallo stesso Consiglio in data 30.07.2014 con Deliberazione n° 41/2014.

Sinteticamente si elencano le tematiche e le modifiche proposte agli articoli delle Norme del Regolamento Edilizio e alla Denominazione Cartografica indicata in alcune tavole della Zonizzazione (A4, A5 e qualsiasi altra tavola riportante la Legenda di riferimento alle Zone urbanistiche) rimandando le specifiche all'Allegato "A alla nota delle Osservazioni" parte integrante e sostanziale della presente Relazione Istruttoria in sede di controdeduzioni:

A) REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE:

a) sub. osservazione n° 1 - ART. 8 in tema di "ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA":

A pagina 5 nell'art. 8 comma 1 lettera j inclusione e specifica delle opere e manufatti di arredo di aree cortilizie:

Testo definitivo proposto in modifica: "j) *elementi di arredo di aree di pertinenza degli edifici esistenti quali: 1) i manufatti per il ricovero attrezzi necessari per la cura e la manutenzione delle stesse aree cortilizie nonché per il mantenimento del verde privato il cui standard è reso obbligatorio ai sensi delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale; 2) i manufatti per la detenzione di animali di piccola taglia.*

Tali manufatti pertinenziali, nel rispetto del decoro estetico, architettonico ed ambientale, avranno complessivamente una superficie lorda massima di mq. 4,00, una altezza massima misurata all'esterno di metri 2,00 e potranno essere ubicati nel rispetto delle distanze minime previste dal vigente Codice Civile."

b) sub. osservazione n° 2 - ART. 21 in tema di "SUPERFICIE COPERTA":

A pagina 16 nell'art. 21 comma 1 integrazione specificativa della definizione di Superficie Coperta:

Testo definitivo proposto in modifica: "La superficie coperta di un fabbricato rappresenta la proiezione su un piano orizzontale di tutti gli elementi che coprono la superficie lorda abitabile (comprese le murature)."

c) sub. osservazione n° 3 - ART. 21 in tema di "SUPERFICIE COPERTA":

A pag. 16 nell'art. 21 comma 2 punto 2 si riporta la correzione dell'errata indicazione "D.Lgs. n°115/2208", come segue:

Testo definitivo proposto in modifica: "D.Lgs. n°115/2008 e s.m.i."

d) sub. osservazione n° 4 - ART. 24 in tema di "Distanza fra pareti di edifici e confini del lotto":

A pagina 18 nell'art. 24 comma 1 si specifica meglio la previsione riportata nel punto 1, relativa alla fattispecie sul rispetto delle distanze dal confine nell'ipotesi di lotto limitrofo inedificato o edificato in distacco non minore a metri 10,00, in quanto avendo in sede di verifica di coerenza eliminato le altre indicazioni (vedasi nel testo dell'articolato le parti in rosso barrato) il distacco tra le pareti del nuovo edificio da quello limitrofo esistente a 10,00 ml avverrebbe nel limite minimo di metri 15,00 in palese contrasto con la norma generale di ml 10,00 di cui all'art. 5 del D.A. n° 2266/U del 20.12.1983 e pertanto si è proposto l'eliminazione parziale del seguente periodo: "~~o edificato in distacco al confine a distanza non inferiore a 10,00 ml~~".

Testo definitivo proposto in modifica: "La distanza dal confine si misura sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la linea di confine del lotto urbanistico netto prospiciente spazi privati e il fabbricato.

1. Lotto limitrofo inedificato è ammessa la costruzione in distacco dal confine alla distanza di almeno 5,00 ml.

2. omissis".



e) sub. osservazione n° 5 - ART. 24 in tema di "Distanza fra pareti di edifici e confini del lotto":

Sempre nell'art. 24 tra le pagine 18 e 19 il comma 1 prevede al punto 3 un'altra fattispecie sul rispetto delle distanze dal confine nell'ipotesi di lotto limitrofo edificato in distacco a distanza inferiore a 10 metri. Anche in tale ipotesi per maggior chiarezza si propone l'eliminazione parziale del seguente periodo: **~~"a distanza inferiore a 10 ml"~~** e la sostituzione con : **"a distanza non inferiore 5,00 ml"** .

Infatti, mantenendo la dicitura originaria, la norma consentirebbe la costruzione in distacco dal confine di metri 5,00 anche per fabbricati limitrofi con distacco inferiore a metri 5,00, chiaramente non ammissibile ed in contrasto con il D.A. n° 2266/U del 20.12.1983 (c.d. Decreto Floris).

Testo definitivo proposto in modifica: ***"3. Lotto limitrofo edificato in distacco dal confine a distanza non inferiore 5,00 ml E' ammessa la costruzione in distacco dal confine mantenendo dal confine medesimo la distanza minima di 5,00 ml"***.

Infine il testo deve essere completato con la casistica del fabbricato limitrofo a distanza inferiore a metri 5,00 introducendo il punto 4 così come segue:

Testo definitivo proposto integrativo: ***"4. Lotto limitrofo edificato in distacco dal confine a distanza inferiore 5,00 ml E' ammessa la costruzione in distacco dal confine mantenendo dal confine medesimo la distanza minima necessaria a rispettare la distanza tra edifici di 10,00 ml"***.

f) sub. osservazione n° 6 – ART. 26 in tema di "Distanza degli elementi costruttivi dai confini":

A pagina 19 nell'art. 26 i commi 2 e 3 devono obbligatoriamente essere eliminati in quanto contrastano con quanto previsto dagli articoli 22 punto 3, 25 e 33 in tema di rispetto delle distanze, non consentendo alcuna deroga.

Ne consegue che la permanenza dei commi 2 e 3 nell'art. 26 generano il contrasto con i citati articoli e pertanto si è proposto l'eliminazione come segue:

Testo definitivo proposto in eliminazione: **~~"Quando le pareti del fabbricato non sono realizzate in aderenza al confine, gli elementi costruttivi del fabbricato devono distare non meno di 3,00 ml dal confine stesso."~~**

~~Le costruzioni accessorie di cui all'art. 33 del presente regolamento (costruzioni accessorie e tettoie con altezza non superiore a 2,50 ml) costruite in aderenza al confine derogano alle distanze da questo previste dal comma precedente."~~

g) sub. osservazione n° 7 – ART. 32 in tema di "Volume edilizio":

A pagina 21 nell'art. 32 comma 3 in particolare al punto 1 in conseguenza dell'Osservazione d'Ufficio n° 2 che chiarendo meglio il significato di superficie coperta definisce implicitamente in coerenza anche il concetto di volume, è stato proposto di eliminare il seguente periodo: **~~"omissis ...di profondità inferiore a 2,00 comprensivi di eventuali gronde e cornicioni. Nel caso di aggetti di profondità superiore questi verranno computati per la parte eccedente i 2,00 ml dal filo della parete.....omissis."~~**, integrandolo nel contempo con la seguente frase: **"nel rispetto delle distanze minime previste dall'art. 24."**

Testo definitivo proposto in modifica: ***"Sono esclusi dal calcolo della superficie di base:***

1. le parti esterne dell'edificio (aggetti, balconi, terrazze, ...) nel rispetto delle distanze minime previste dall'art. 24."

omissis."

h) sub. osservazione n° 8 – ART. 32 in tema di "Volume edilizio":

A pagina 22 nell'art. 32 essendo stato eliminato al comma 10 dopo il punto 3, il riferimento di esclusione dal computo dei volumi dei **~~"vespai fino al piano di calpestio"~~**, è stata proposta la riformulazione del comma 4 prevedendo l'indicazione dell'altezza di riferimento occorrente al calcolo del volume in presenza di vespaio, introducendo il concetto di Piano orizzontale di riferimento di cui all'art. 30 dello stesso Regolamento Edilizio.



Comune di Assemini

Testo definitivo del comma 4 proposto in modifica: “L’altezza di piano è misurata dall’intradosso del solaio di calpestio (sotto solaio) all’intradosso del solaio superiore, ovvero nel caso di presenza del vespaio di cui all’art. 66 del R.E. dal Piano orizzontale di riferimento di cui all’art. 30 del presente Regolamento all’intradosso del solaio superiore”.

i) sub. osservazione n° 9 – ART. 32 in tema di “Volume edilizio”:

A pagina 22 nell’art. 32 comma 10 si stabilisce al punto 2 che non partecipano comunque al computo dei volumi i piani pilotis aperti su tutti i lati; Ne deriva che l’applicazione del presente articolato esclude illogicamente le costruzioni a schiera, le quali avendo le pareti laterali in aderenza sul confine non rispetterebbero la dizione “aperti su tutti i lati”.

Per consentire un trattamento non discriminatorio nel principio di uguaglianza costituzionalmente tutelato, è stato proposto l’eliminazione della frase “~~su tutti i lati~~” e la sua sostituzione con: “**per almeno due lati**”.

Testo definitivo del comma 10 punto 2 proposto in modifica: “Non partecipano comunque al computo dei volumi:

1. omissis;

2. i piani pilotis aperti per almeno due lati;

3. omissis”.

l) sub. osservazione n° 10 – ART. 33 in tema di “Costruzioni accessorie e tettoie per autorimessa”:

A pagina 23 nell’art. 33 comma 1 ove si prevede che:

“E’ sempre ammessa la realizzazione di costruzioni accessorie nel rispetto di tutti i parametri urbanistico/edilizi (indici, superfici, distanze) sia in aderenza che in distacco dal corpo di fabbrica principale.”, considerato che l’art. 32 ultimo comma al punto 6 prevede tra l’altro l’esonero dal computo del volume delle costruzioni accessorie: “6. le costruzioni accessorie e le tettoie per autorimessa realizzate secondo le modalità previste nel successivo articolo aperte su due o più lati”, al fine di evitare la palese contraddizione dei due articoli (l’art. 32 lo esclude, l’art. 33 lo include) si è proposto di eliminare dall’art. 33 comma 1 il periodo “~~omissis ... di tutti i parametri urbanistico/edilizi (indici, superfici)~~”, lasciando il solo rispetto delle distanze di cui all’art. 25 del R.E. (come indicato nella sub. osservazione d’Ufficio n° 5 in merito all’art. 26 del R.E. eliminazione dei commi 2 e 3).

Testo definitivo del comma 1 dell’art 33 proposto in modifica: “E’ sempre ammessa la realizzazione di costruzioni accessorie sia in aderenza che in distacco dal corpo di fabbrica principale nel rispetto delle distanze minime previste dall’art. 873 del Codice Civile, come indicato dall’art. 25 ultimo comma del presente R.E.

m) sub. osservazione n° 11 – ART. 33 in tema di “Costruzioni accessorie e tettoie per autorimessa”:

A pagina 23 nell’art. 33 ultimo comma che stabilisce: *Le distanze dalle costruzioni accessorie e le tettoie per autorimessa sono disciplinate dagli articoli 25 e 26 del presente regolamento.*”, per effetto dell’eliminazione dei suddetti commi 2 e 3 permane valido il solo riferimento all’art. 25 del R.E.

Pertanto è stato correttamente proposto l’eliminazione del periodo: “~~dagli articoli 25 e 26~~” mediante la sostituirlo con: “**dall’art. 25 del presente regolamento nel rispetto delle distanze minime previste dall’art. 873 del Codice Civile**”.

Testo definitivo dell’ultimo comma dell’art 33 proposto in modifica: “Le distanze dalle costruzioni accessorie e le tettoie per autorimessa sono disciplinate dall’art. 25 del presente regolamento nel rispetto delle distanze minime previste dall’art. 873 del Codice Civile”.

n) sub. osservazione n° 12 – ART. 44 in tema di “Pergolati”:



Comune di Assemini

A pagina 32 nell'art. 44 comma 3 che stabilisce: "I pergolati devono essere privi di copertura di qualsiasi genere ad eccezione dei pannelli solari o fotovoltaici (opportunamente distanziati tra loro per mantenere la caratteristica ad aria passante) o pergolende mobili; possono essere realizzati su piazzole pavimentate con elementi permeabili (sono escluse le platee di cemento).", è stato necessario precisare che i pergolati definiti nell'articolo siano eseguibili sia sull'area cortilizia con l'osservanza del limite del 20% della superficie coperta (come già definito dall'ultimo comma del medesimo articolo 44) che sui balconi, verande e simili.

Testo definitivo del comma 3 dell'art 44 proposto in modifica: "I pergolati devono essere privi di copertura di qualsiasi genere ad eccezione dei pannelli solari o fotovoltaici (opportunamente distanziati tra loro per mantenere la caratteristica ad aria passante) o pergolende mobili; possono essere realizzati su piazzole pavimentate con elementi permeabili (sono escluse le platee di cemento) e sui balconi, verande e simili, in tali ultimi due casi non concorrono a soddisfare il limite del 20%. stabilito per le aree cortilizie dall'ultimo comma del presente articolo."

o) sub. osservazione n° 13 – ART. 51 in tema di "Cortili":

A pagina 35 nel comma 2 dell'art. 51 deve essere obbligatoriamente eliminato il riferimento al punto 1 dell'art. 23 del Regolamento edilizio in quanto già eliminato a seguito delle osservazioni del C.T.R.U. in sede della Verifica di coerenza R.A.S. (vedasi barrato in rosso nella pagina 17 del R.E.).

Infatti in particolare l'art. 51 comma 2 statuiva che:

"Nelle sole zone A e B sono consentiti cortili chiusi e aperti allo scopo di dare aria e luce a scale e locali di cat. C. al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori secondo quanto stabilito all'art. 23 punto 1".

Pertanto è stato proposto l'eliminazione del periodo ~~"a distanze inferiori secondo quanto stabilito all'art. 23 punto 1"~~ e la sostituzione con: **"a condizione che sia rispettata la distanza minima di 5,00 ml"**. (come indicato nel successivo comma 3).

Testo definitivo del comma 2 dell'art 51 proposto in modifica: "Nelle sole zone A e B sono consentiti cortili chiusi e aperti allo scopo di dare aria e luce a scale e locali di cat. C. al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta **"a condizione che sia rispettata la distanza minima di 5,00 ml"**."

p) sub. osservazione n° 14 – ART. 73 in tema di ". Caratteristiche dei locali di abitazione":

A pagina 42 nell'art. 73 si rende necessario dover integrare alcune specifiche che rendano più chiaro il comma 1 in ordine alla dimensione minima dell'apertura delle pareti nell'ipotesi di accorpamento di due o più vani utili, nonché nell'indicazione della deroga al limite del rapporto illuminazione/areazione di 1/8 prevista per i vani Bagno dal combinato disposto di cui agli artt. 5 e 7 del D.M. 05.07.1975.

Pertanto è stato proposto di aggiungere in coda al comma 1 dell'art. 73 quanto segue: **"omissis..... Parimenti la medesima dimensione di mq. 4,00 quale concetto di "ampiamente aperto" dovrà essere rispettata nell'apertura delle pareti nell'ipotesi di accorpamento di due o più vani utili. La stanza da bagno dovrà essere illuminata e areata direttamente dall'esterno con aperture aventi un rapporto anche inferiore ad un ottavo della superficie di pavimento ai sensi e per gli effetti di cui al combinato disposto degli articoli 5 e 7 del D.M. 05.07.1975. Potrà essere anche cieca a condizione che sia installato un idoneo impianto di areazione meccanica forzata ed un illuminazione artificiale equivalente a quella naturale . Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera. Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo. É comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano."**

Testo definitivo del comma 1 dell'art 73 proposto in modifica:

"Ogni alloggio deve essere dotato di cucina avente superficie minima di 6 mq e lato minimo non inferiore a 1,80 ml. Sono ammesse cucine in nicchia annesse ad altro locale destinato al soggiorno



Comune di Assemini

diurno purché con questo comunicante tramite apertura di area non inferiore a 4 mq, in tal caso la superficie minima del soggiorno non potrà essere inferiore a 14 mq.

Parimenti la medesima dimensione di mq. 4,00 quale concetto di "ampiamente aperto" dovrà essere rispettata nell'apertura delle pareti nell'ipotesi di accorpamento di due o più vani utili. La stanza da bagno dovrà essere illuminata e areata direttamente dall'esterno con aperture aventi un rapporto anche inferiore ad un ottavo della superficie di pavimento ai sensi e per gli effetti di cui al combinato disposto degli articoli 5 e 7 del D.M. 05.07.1975. Potrà essere anche cieca a condizione che sia installato un idoneo impianto di areazione meccanica forzata ed un illuminazione artificiale equivalente a quella naturale. Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera. Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo. È comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano".

g) sub. osservazione n° 15 – ART. 73 in tema di "Caratteristiche dei locali di abitazione":

Sempre a pagina 42 nell'ultimo comma dell'art. 73 si rende necessario dover integrare alcune specifiche che lo rendano più chiaro in ordine al concetto di disimpegno dei vani di abitazione.

In particolare nel testo dell'articolato è stato proposto la sostituzione del termine "~~ovvero~~" con "*idoneamente disimpegnata da corridoi o altri locali aventi analoga funzione.*"

Testo definitivo dell'ultimo comma dell'art 73 proposto in modifica: "*Ogni alloggio deve essere dotato di almeno una stanza da bagno, idoneamente disimpegnata da corridoi o altri locali aventi analoga funzione. Almeno un servizio igienico per ogni alloggio deve avere superficie non inferiore a 2,25 mq e dimensione minima 1,50 ml. E' consentito l'accesso diretto ai servizi igienici (oltre il primo per ogni unità immobiliare) da camere da letto".*

r) sub. osservazione n° 16 – ART. 82 in tema di "Sistemi solari passivi e fonti energetiche rinnovabili":

A pagina 46 l'art. 82 deve essere esplicitato meglio al fine di poter trovare concreta applicazione per i sistemi solari termici, gli impianti fotovoltaici e più in generale per tutte le fonti energetiche rinnovabili.

Pertanto l'articolo deve essere modificato ed integrato come segue:

Testo definitivo dell'art. 82 proposto in modifica:

Art. 82 "Sistemi solari termici-fotovoltaici e fonti energetiche rinnovabili"

Nelle nuove costruzioni o negli edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, gli impianti di produzione di energia termica, devono essere progettati in modo da garantire il rispetto delle disposizioni riportate nell'allegato 3 al D.Lgs 28/2011.

Negli edifici di nuova costruzione nel rispetto della normativa vigente in materia di efficientamento energetico, si devono favorire l'installazione di sistemi solari termici, fotovoltaici e da fonti rinnovabili, nel rispetto dell'integrazione parziale, totale architettonica.

In particolare i sistemi fotovoltaici, solari termici a circolazione forzata o naturale (boiler esterno), se installati su superfici inclinate (falda) devono essere complanari alla superficie di appoggio, se installati su superfici piane non sono previste prescrizioni di inclinazione particolari delle superfici dei pannelli.

Per gli edifici di nuova costruzione deve essere prevista l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore ad 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento.



Comune di Assemini

Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW. L'obbligo di cui al presente comma decorre dalla data di approvazione dei decreti attuativi di cui al comma 13 dell'Allegato I del D.Lgs 192/2005.

Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici nonché eventuali impedimenti tecnici adeguatamente documentati”.

s) sub. osservazione n° 17 – ART. 110 in tema di “Rilascio dei titoli abilitativi edilizi”:

A pagina 62 nell'art. 110 si rende necessario doverlo integrare al fine di poter rilasciare il titolo abilitativo edilizio esclusivamente all'ultimazione dei lavori di Urbanizzazione dei Piani Attuativi Convenzionati, previa la Verifica Tecnica positiva degli Organi Comunali competenti.

Testo definitivo dell'art 110 proposto in modifica: *“Il rilascio di singoli titoli abilitativi edilizi finalizzati all'edificazione dei lotti potrà avvenire solo dopo l'ultimazione delle opere di urbanizzazione ” previa la Verifica Tecnica positiva degli Organi Comunali competenti”.*

B) NORME DI ATTUAZIONE P.U.C.:

t) sub. osservazione n° 18 – errata corrige e precisazioni su vari articoli delle Norme:

t1) A pagina 10 nell'art. 15 “Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica ~~“attutiva”~~ quest'ultima parola deve essere corretta in **“attuativa”**. Inoltre per non compromettere le attività agricole imprenditoriali in esercizio è opportuno precisare aggiungendo in coda alla lettera “a” quanto segue: **“omissis.....Nelle aree di trasformazione urbanistica (da previgenti zone “E Agricole” in P.In.-D-G) in assenza dell'approvazione e convenzionamento del Piano Attuativo, sono comunque consentite le attività agricole imprenditoriali in esercizio con conseguente diritto ad ottenere il rilascio dei relativi titoli abilitativi edilizi nel rispetto degli indici fondiari della zona “E Agricola.”**

t2) A pagina 24 nell'art. 37 “Parametri urbanistici ed edilizi” (Zona P.P. via Cagliari) deve essere corretto il rapporto di copertura indicato 0,75 ~~“mc/mq”~~ in **“mq/mq”**.

t3) A pagina 36 nell'art. 50 “Piano di Zona “Su Zaffaranu” la norma indica impropriamente nell'ambito della non reiterazione dei vincoli di esproprio, che il Piano Urbanistico tratta le aree ~~“anche non cartografate”~~, anziché ribadire come di fatto è il contrario, pertanto deve essere eliminata tale ultima frase in quanto tutte le aree non espropriate del Piano di zona sono espressamente indicate in cartografia.

t4) A pagina 49 negli artt. 71 e 72 occorre indicare che tali norme sono riferiti alla **“sub.zona D2.4”**.

t5) Alle pagine 55 e 56 negli artt. 78 e 79 occorre indicare che tali norme sono riferiti alla **“sub.zona D2.6”**.

t6) A pagina 64 nell'art. 95 “Destinazioni d'uso consentite” occorre eliminare il riferimento alla sola **“sub.zona G4.3”** in quanto tali destinazioni sono estese **“a tutte le sub.zone G”**.

t7) A pagina 70 negli artt. 104 e 111 “sub.zona G1.7 e G2.2” ove indicato “è sempre consentita la costruzione dell'alloggio del custode” deve essere eliminata la parola **“sempre”**.



Comune di Assemini

t12) A pagina 106 nell'art. 155 ove scritto "~~Sunzone G2.4 b~~" deve essere indicato "**Sub.zone G2.4b - Parco: Mineraria Silius**".

t13) A pagina 108 nell'art. 160 ove scritto "**G2.4A**" deve essere rettificata la lettera a minuscola come da cartografia: "**G2.4a - Parco: Fornaci Scanu**". Inoltre negli artt. 160 e 162 il riferimento "~~art. 131~~" deve essere rettificato in "**art. 157**", come da nuova numerazione dell'articolato.

t14) A pagina 109 nell'art. 163 occorre rettificare il riferimento al "~~Parco dei due fiumi~~" non presente in cartografia con "**G2.4c - Parco: Sa Matta – Fluorsid**".

t15) A pagina 120 nell'art. 186 occorre eliminare alcune Invarianti di Piano indicate nella Tavola AI4.IV/IV. Rete Ciclopedonale in quanto non più in programma da parte dell'Ente e nel contempo modificare la denominazione in funzione dei progetti programmati dell'Ente all'attualità:

"Art. 173 186. Invarianti di piano

Costituiscono invarianti di piano così come indicate nella tavola AI4.IV/IV – Rete ciclopedonale e standard di piano con numero arabo:

~~1. rotatoria via Cabras;~~

~~2. rotatoria all'intersezione fra via Piave e corso Africa;~~

~~3. apertura via Carloforte in corrispondenza della via Firenze;~~

4. viabilità via Asproni – via Bacaredda di cui al progetto preliminare approvato con D.C.C. n. 43 del 21 marzo 2006;

5. boulevard e Rotatoria incrocio via Olimpia - via Bacaredda – via Asproni;

6. area a piazzale e parcheggio presso stazione metropolitana della via Carmine e relativa viabilità di accesso.

7. viabilità di quartiere "Piri Piri" – Santa Lucia finanziata con determinazione del Direttore Generale dell'Assessorato Regionale ai LL.PP. n. 75/2 del 4 marzo 1999 (con un nuovo tracciato da ubicare al limite del confine del P.In. Santa Lucia);

~~8. apertura via Tramontana in corrispondenza della via Coghe;~~

~~9. completamento via Serpentara;~~

10. pista ciclabile via Spano ed aree adiacenti Nuovi percorso pedonali e ciclabili dall'incrocio di via Sardegna/via Cagliari alla fermata metropolitana "Assemini";

~~11. cavalcaferrovia ciclo-pedonale;~~

t16) A pagina 120 nell'art. 186 occorre rettificare le zone nelle quali è possibile lo sfruttamento volumetrico nei P.In. Infatti l'ultimo comma precisa che: "omissis..... in particolare le dotazioni volumetriche e fondiari spettanti ai proprietari potranno essere garantite agli stessi anche all'interno degli ambiti di programmazione integrata, delle zone C ovvero delle zone S*). A tal fine le zone "~~S*~~" sono state sostituite con gli "**Ambiti di Riqualficazione Urbana RU 1 - RU 2 - RU 3 - RU 4**".

C) TAVOLE DI PIANO (ELABORATI PRESCRITTIVI):

u) sub. osservazione n° 19: Tavola A4 DISCIPLINA URBANISTICA DELL'AMBITO URBANO Scala 1:4.000, Tavola A5 I/IV DISCIPLINA URBANISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE Scala 1:10.000, Tavola A7 I/IV DISCIPLINA URBANISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE Sovrapposizione PAI 2014 e Tavola A8 : Tavola A8 I/IV DISCIPLINA URBANISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE Catastale.

Nelle citate Tavole del P.U.C. si è rilevato nella Legenda cartografica un errore materiale nell'identificativo della:



Comune di Assemini

"Zona "G" sottozona "G2.2 Area sportiva (Cagliari Calcio)".

Pertanto trattandosi di fatto di un'area più ampia di quella di proprietà della Società "Cagliari Calcio", l'impropria denominazione deve essere resa conforme a quella riportata nell'art. 111 delle Norme di Attuazione mediante la rettifica nelle citate tavole cartografiche della dicitura riportata nella Legenda nel seguente modo:

"G2.2- ATTIVITA' A CARATTERE PREVALENTEMENTE SPORTIVO"

v) sub. osservazione n° 20: Tavola A4 DISCIPLINA URBANISTICA DELL'AMBITO URBANO Scala 1:4.000, Tavola A5 I/IV DISCIPLINA URBANISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE Scala 1:10.000, Tavola A7 I/IV DISCIPLINA URBANISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE Sovrapposizione PAI 2014 e Tavola A8 : Tavola A8 I/IV DISCIPLINA URBANISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE Catastale.

Nelle citate Tavole del P.U.C. si è rilevato un errore materiale nell'indicazione della linea che definisce il perimetro del P.In. di Sa Costera lungo la strada omonima, che nel caso di specie la esclude. Pertanto al fine di una corretta pianificazione deve essere indicato quale perimetro del P.In. in argomento lungo la strada Sa Costera la linea che includa all'interno la viabilità.

23) Osservazione n° 23 Sigg. PALMAS LUCIA E PIÙ Prot. n°24364 del 29.10.2014:

Proprietari per successione dei De Cuius Garau Lorenza e Palmas Raimondo (genitori) del terreno sito tra il Corso Europa e la via Belli distinto in Catasto al F° 25 mappali 870-871 ricadente nel P.U.C. in argomento in *"Ambiti di riqualificazione urbana RU 3"*, **chiedono** la possibilità di computare, fra le aree di cessione previste per la Zona RU3, gli spazi già destinati ad uso pubblico in cui è stata realizzata la viabilità pubblica senza corresponsione di indennizzo.

VERIFICA PRELIMINARE: osservazione pertinente alle parti modificate con la D.C.C. n° 51 del 12.08.2014 rispetto alla D.C.S. n° 35 del 13.12.2012 così come statuito dal penultimo capoverso della stessa D.C.C. n° 51/2014, in quanto la riqualificazione delle ex Aree con vincolo decaduto nell'Ambito RU3 ha comportato la riscrittura dell'articolo 130 delle Norme di Attuazione con previsioni diverse dalla precedente Zona Bs1 e la relativa perimetrazione all'interno della Tavola A4 Zonizzazione.

PARERE TECNICO FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO: in quanto la cessione gratuita dell'area per la realizzazione dell'opera pubblica senza corresponsione dell'indennità di esproprio comporta un implicito accordo con l'Ente da onorare, in linea al punto 3 lettera a degli **"INDIRIZZI POLITICI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE PER IL COMPLETAMENTO DELLA VERIFICA DI COERENZA R.A.S."** approvati dal Consiglio Comunale con Deliberazione n° 32/2014 confermati dallo stesso Consiglio in data 30.07.2014 con Deliberazione n° 41/2014, che testualmente recita: *"3) TUTELA DEI DIRITTI ACQUISITI: Il principio è la tutela di tali diritti nell'obiettivo del rispetto degli atti e/o accordi stipulati tra Comune e privati cittadini, Enti e/o Società, in particolare: a) Rispetto dell'indice territoriale per la cessione gratuita di sedimi stradali nei P.In. b) Rispetto dell'indice territoriale per aree concesse in accordo con l'Amministrazione Comunale per l'esecuzione di opere pubbliche in generale o di servizio pubblico ommissis"*.

Pertanto per il terreno in argomento l'osservazione trova fondamento nella lettera **"a"** in quanto l'Ambito RU3 è equiparabile ai P.In. suddetti e per quanto riguarda l'indice territoriale sarà quello previsto dal citato art. 130 delle N.di.A..

24) Osservazione n° 24 Ing. MOSTALLINO GIORGIO Prot. n°24386 del 29.10.2014

Osservazione di carattere generale afferente le nuove zone di Espansione Residenziale da attuare tramite la Pianificazione Integrata, **chiede** di ridurre il consumo di territorio, di ridurre i costi di realizzazione e gestione applicando alle zone di espansione un indice territoriale di 1,5 mc/mq, come del resto già in vigore nei centri confinanti ripерimетrando conseguentemente, a diminuire, le aree interessate.

VERIFICA PRELIMINARE: osservazione pertinente alle parti modificate con la D.C.C. n° 51 del 12.08.2014 rispetto alla D.C.S. n° 35 del 13.12.2012 così come statuito dal penultimo capoverso della



Comune di Assemini

stessa D.C.C. n° 51/2014, in quanto i Programmi Integrati sono stati rimodulati nei relativi perimetri mediante una sostanziale riduzione e modificandone gli indici edificatori.

PARERE TECNICO DI NON ACCOGLIMENTO: premesso che la R.A.S. in sede della Verifica di Coerenza ha obbligato l'Ente a rideterminare il fabbisogno abitativo previsto nel P.U.C. di cui alla Deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Assemini n°35/2012, in funzione del minore incremento annuo della popolazione, in linea con i dati I.S.T.A.T. e che quindi l'obbligata scelta di riduzione dell'offerta abitativa ha comportato anche la contrazione dei perimetri e degli indici edificatori dei Programmi Integrati, come meglio definito nel P.U.C. di cui alla D.C.C. n°51/2014, trovando riscontro nel punto 5 lettere "b", "c", degli "INDIRIZZI POLITICI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE PER IL COMPLETAMENTO DELLA VERIFICA DI COERENZA R.A.S." approvati dal Consiglio Comunale con Deliberazione n° 32/2014 confermati dallo stesso Consiglio in data 30.07.2014 con Deliberazione n° 41/2014, che testualmente recita: "5) RIDUZIONE AREE DEI PROGRAMMI INTEGRATI (P.In.): L'obbligo di adeguare l'offerta abitativa al diminuito fabbisogno è concretizzabile attraverso una contrazione degli ambiti P.In. mediante l'applicazione dei seguenti criteri di riduzione:

- a) aree soggette a rischio idrogeologico;
- b) aree aventi maggiore qualità agricola;
- c) aree più periferiche rispetto all'abitato esistente con esclusione di quelle a ridosso delle fermate metropolitane per salvaguardare i diritti acquisiti con accordi già stipulati con l'Amministrazione Comunale.

Tutto ciò premesso il parere tecnico di non accoglimento trova fondamento nell'obbligato rispetto delle indicazioni di rimozione dei vizi e dell'inserimento delle integrazioni richieste dal C.T.R.U. esplicitate nella Determinazione n°1561/DG del 16.05.2013 del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, nonché nelle suddette linee di indirizzo politico del Consiglio Comunale.

Infine l'eventuale riconoscimento di un maggiore indice territoriale pari a 1,5 mc/mq (limite delle attuali zone "C") determinerebbe una concentrazione di volumetrie in ambiti ristretti vanificando l'idea pianificatoria urbanistica di una migliore vivibilità e di una qualità edilizia sostenibile come sancito nel punto 6 degli "INDIRIZZI POLITICI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE PER IL COMPLETAMENTO DELLA VERIFICA DI COERENZA R.A.S." approvati dal Consiglio Comunale con Deliberazione n° 32/2014 confermati dallo stesso Consiglio in data 30.07.2014 con Deliberazione n° 41/2014, che testualmente recita: "6) L'obiettivo della sostenibilità e omogeneità urbanistica degli indici opportunamente dimostrata da una valutazione tecnico-estimativa sintetizzata nella tabella allegata, si basa sull'assegnazione di tre distinte categorie di parametri schematicamente così individuati:

- a) Indice territoriale compreso tra lo 0,6 e lo 0,8 mc/mq per salvaguardare i diritti acquisiti con accordi e/o Convenzioni già stipulati con l'Amministrazione Comunale;
- b) Indice territoriale omogeneo sostenibile nei diversi P.In. tra lo 0,60 e lo 0,70 mc/mq;
- c) Indice territoriale in aree soggette a vincolo di inedificabilità tra lo 0,15 e lo 0,20 mc/mq, al fine di favorire la partecipazione dei rispettivi proprietari con la conseguente definizione di scenari di utilizzo di tali aree aventi carattere urbano.
- d) Indice territoriale pubblico: 0,05 mc/mq da utilizzare per interventi di perequazione urbanistica, edilizia sociale (Housing Sociale), P.E.E.P. e similari;
- e) Rispetto del suolo e del carico ambientale con tipologia di edificazione non intensiva privilegiando quindi interventi sostenibili e di qualità che richiamino i concetti di bioedilizia ed efficientamento energetico degli edifici".

Pertanto la proposta vanificherebbe l'impostazione del Piano Urbanistico e non rispetterebbe quanto deciso dal Consiglio Comunale nonché dai cittadini in ordine al "P.U.C. Partecipato".



Comune di Assemini

25) Osservazione n° 25 Ing. MOSTALLINO GIORGIO Prot. n°24387 del 29.10.2014

Osservazione di carattere generale afferente le procedure di attuazione della Pianificazione Integrata (P.In), **chiede** pur rimanendo in essere i criteri di perequazione e compensazione urbanistica, che l'attuazione avvenga per Piani di Lottizzazione se di iniziativa privata e per Piani Particolareggiati se di iniziativa pubblica. In subordine volendo conservare l'attuazione per P.I. **chiede** che vengano eliminati i Progetti Guida introducendo nelle Norme di Attuazione del P.U.C. dei criteri guida individuando anche delle invarianti (viabilità, infrastrutture, zonizzazioni, etc, stabilendo contemporaneamente e uguale per tutti gli oneri fissi a carico dei soggetti attuatori.

VERIFICA PRELIMINARE: osservazione non pertinente alle parti modificate dalla D.C.C. n° 51 del 12.08.2014 rispetto alla D.C.S. n° 35 del 13.12.2012 così come statuito dal penultimo capoverso della stessa D.C.C. n° 51/2014. Nel caso specifico in quanto il Progetto Guida è una modalità di attuazione prevista nella stesura originaria del Piano adottato e approvato e non è stato oggetto di modifica con la Deliberazione Consiliare n° 51/2014 che completa la verifica di coerenza R.A.S.

26) Osservazione n° 26 Ing. MAMELI BASILIO Prot. n°24388 del 29.10.2014

Osservazione di carattere generale afferente l'ART. 27 DEL Regolamento Edilizio, **chiede** di reintrodurre la possibilità di rispettare, per la sopraelevazione dei fabbricati esistenti nelle zone A e B, il filo fisso esistente nel rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile.

VERIFICA PRELIMINARE: osservazione pertinente alle parti modificate con la D.C.C. n° 51 del 12.08.2014 rispetto alla D.C.S. n° 35 del 13.12.2012 così come statuito dal penultimo capoverso della stessa D.C.C. n° 51/2014.

PARERE TECNICO DI NON ACCOGLIMENTO: in quanto la R.A.S. nell'ambito della verifica di coerenza ha richiesto la rimozione dei vizi presenti tra l'altro nell'art. 27 del Regolamento Edilizio oggetto della presente osservazione, compresa la verifica delle distanze in caso di sopraelevazione.

Infatti nelle prescrizioni, tra l'altro, si legge:

"Articoli 22, 23, 24, 25, 26 e 27":

1) *Gli articoli relativi alle distanze devono essere rivisti e adeguati alla luce delle seguenti considerazioni:*

a) *in conformità alla giurisprudenza costante è necessaria precisare che "Ai fini del computo delle distanze assumono rilievo tutti gli elementi costruttivi, anche accessori, qualunque ne sia la funzione, aventi i caratteri della solidità, della stabilità e della immobilizzazione, salvo che non si tratti di sporti e di aggetti di modeste dimensioni con funzione meramente decorativa e di rifinitura, tali da potersi definire il rispetto all'interesse tutelato dalla norma riguardata nel suo triplice aspetto della sicurezza, della salubrità e dell'igiene (CdS IV, 02.11.2010 n. 7731; CdS V, 19.03.1996 n. 268)" ... "Gli sporti, cioè le sporgenze da non computare ai fini delle distanze perché non attinenti alle caratteristiche del corpo di fabbrica che racchiude il volume che si vuol distanziare, sono i manufatti come le mensole, le lesene, i risalti verticali delle parti con funzione decorativa, gli elementi in oggetto di ridotte dimensioni, le canalizzazioni di gronde e i loro sostegni, non invece le sporgenze, anche dei generi ora indicati, ma di particolari dimensioni, che siano quindi destinate anche ad estendere ed ampliare per l'intero fronte dell'edificio la parte utilizzabile per l'uso abitativo (CdS IV, 02.11.2010 n. 773.1; CdS IV, 05.12.2005 n. 6909)" ... "rientrano, a tutti gli effetti, nel concetto civilistico di "costruzione", le parti, quali scale, terrazze e corpi avanzati (c.d. :aggettanti"), anche se non corrispondenti a volumi abitativi coperti, atte ad estendere ed ampliare in superficie e volumi edificati la consistenza del fabbricato (vedi Cassazione II, n. 4195/1995, n. 8240/1997, n. 5719/1998, n. 2986/1999, n. 13001/2000, n. 1556/2004)". Ne consegue che non hanno alcun valore le distinzioni effettuate tra distanza pareti di edifici, di elementi costruttivi, di fabbricati accessori, ecc, e che tutte le indicazioni riportate ai successivi articoli 23, 24, 25, 26, 27 e 28 dovranno essere ricondotte alla giurisprudenza corrente.*

b) *posto che "La giurisprudenza ha costantemente affermato che il DM 1444/1968 - emanato in virtù dell'art. 41-quinquies L. 1150/1942 introdotto a sua volta dall'art. 17 L. 765/1967 - ripete dal rango di fonte primaria della norma delegante la forza di legge, suscettibile di integrare con efficacia precettiva il regime delle distanze dalle costruzioni di cui all'art. 872 c.c.: La regola della distanza di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti vincola anche i comuni in sede di formazione e di revisione degli strumenti urbanistici, con la conseguenza che ogni previsione regolamentare in contrasto con l'anzidetto limite minima*



Comune di Assemini

e illegittima e va disapplicata, essendo consentita alle amministrazioni locali solo la fissazione di distanze superiori (TAR Lombardia Brescia, sez. I, 30.08.2007, n. 832)" e che per pareti finestrate si devono intendere "non soltanto le pareti munite di vedute, ma più in generale tutte le pareti munite di aperture di qualsiasi genere verso l'esterno, quali porte, balconi, finestre di ogni tipo (di veduta o di luce) e considerate altresì che basta che sia finestrata anche un sola delle due pareti", le norme sulle distanze tra pareti di cui almeno una finestrata devono essere aggiornate. Ne consegue che la distanza minima tra pareti finestrate deve essere sempre di 10 m indipendentemente da quanto si fronteggiano gli edifici e dalla natura delle costruzioni.

27) Osservazione n° 27 Sig.ra MAMELI ORNELLA Prot. n°24516 del 30.10.2014

Proprietaria del terreno sito in Località Su Campu distinto in Catasto al F° 30 mappale 1471 ricadente nel P.U.C. in argomento in "Zona "E" sottozona "E1 Usi Agricoli Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata", chiede che venga rivalutata la decisione di declassificazione del lotto da Servizi ad Agricola, con una destinazione urbanistica più consona alle proprie aspettative.

VERIFICA PRELIMINARE: Osservazione non pertinente alle parti modificate dalla D.C.C. n° 51 del 12.08.2014 rispetto alla D.C.S. n° 35 del 13.12.2012 così come statuito dal penultimo capoverso della stessa D.C.C. n° 51/2014. Nel caso specifico l'area è rimasta perimetrata come da D.C.S. n° 35/2012 con destinazione Agricola (mentre nel P.di F. era zona Servizi Pubblici con vincolo decaduto).

28) Osservazione n° 28 Sig. MEREU GIUSEPPE E MEREU MAURO Prot. n°24528 del 30.10.2014:

Comproprietari del terreno sito in Località Piri-Piri distinto in Catasto Terreni al F° 20 mappali 3613 e 3614 ricadente nel P.U.C. in argomento in Zona omogenea "E Agricola Sottozona E1 Usi Agricoli Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata" riguarda un'area esclusa dall'ambito di pianificazione integrata "Santa Lucia" a seguito della riduzione dei P.In. conseguente alle osservazioni della R.A.S. in sede di Verifica di coerenza, chiedono che venga rivista la pianificazione prevedendo il reinserimento del lotto all'interno del P.In. Santa Lucia poiché tra l'altro è l'unico senza vocazione agricola in quanto non coltivato da tempo.

VERIFICA PRELIMINARE: osservazione pertinente alle parti modificate con la D.C.C. n° 51 del 12.08.2014 rispetto alla D.C.S. n° 35 del 13.12.2012 così come statuito dal penultimo capoverso della stessa D.C.C. n° 51/2014, in quanto il Programma Integrato di Santa Lucia è stato rimodulato nei relativi perimetri mediante una sostanziale riduzione.

PARERE TECNICO DI NON ACCOGLIMENTO: per le stesse motivazioni di cui al punto 6 precedente "Osservazione n°6".

29) Osservazione n° 29 CASULA PRIAMO e PROIETTI PIERINA Prot. n°24614 del 31.10.2014

Comproprietari del terreno sito in Via Cagliari distinto in Catasto Terreni al F° 20 mappali 872 di mq. 1650 ricadente nel P.U.C. in argomento in Zona omogenea Ambito di pianificazione integrata "Santa Lucia", chiedono:

- a) sub. osservazione n° 1: di stralciare dal P.In un lotto ritenuto intercluso e renderlo attuabile tramite concessione edilizia diretta conservando la cessione richiesta dal P.In del 45%;
 - b) sub. osservazione n° 2: di ridurre l'ambito del Progetto Guida, che non sia vincolante la localizzazione delle aree Sbpr, che nel caso fossero individuate in sede di adozione definitiva del P.U.C. le aree Sbpr, queste aree siano localizzate in maniera tale da consentire ai lotti di proprietà degli eredi di Silvio Mereu compresi tra la via Cagliari, il Corso Africa, la via Sassari e la zona B2, la realizzazione di un comparto autonomo.
 - c) sub. osservazione n° 3: la specificazione, all'art. 114 delle N.di.A. del P.U.C., di che cosa significhi "lieve entità in pianificazione urbanistica".
 - d) sub osservazione n° 4: la definizione in maniera più precisa della volumetria da cedere e l'indice territoriale di zona effettivo.
-



Comune di Assemini

VERIFICA PRELIMINARE: L'osservazione è parzialmente pertinente, per quanto riguarda le su. Osservazioni di cui alle lettere "b", "c" e "d" alle parti modificate con la D.C.C. n° 51 del 12.08.2014 rispetto alla D.C.S. n° 35 del 13.12.2012 così come statuito dal penultimo capoverso della stessa D.C.C. n° 51/2014, in quanto nelle parti richieste il Programma Integrato di Santa Lucia è stato oggetto di rimodulazione nei relativi perimetri mediante una sostanziale riduzione e modificandone gli indici edificatori. Mentre per quanto richiesto alla lettera "a" non risulta pertinente in quanto non oggetto di modifica rispetto alla precedente D.C.S. n° 35/2012.

PARERE TECNICO DI NON ACCOGLIMENTO: per quanto attiene specificatamente:

b) sub. osservazione n° 2: L'estensione del Progetto Guida all'intera porzione del P.In. non è stato oggetto di modifica dal presente P.U.C. revisionato "in completamento della verifica di coerenza R.A.S.", pertanto la richiesta non è pertinente alle parti modificate dalla D.C.C. n° 51/2014 rispetto alla D.C.S. n° 35/2012. La localizzazione delle aree Sbpr in prossimità delle zone B risponde ad una specifica prescrizione della R.A.S. in quanto tali aree devono assolvere alla carenza di aree standard del tessuto urbano consolidato (Zone A e B). L'identificazione dei comparti di attuazione è demandata al Progetto Guida, pertanto non può essere identificato in questa sede di revisione del P.U.C. in accoglimento delle osservazioni/prescrizioni R.A.S..

c) sub. osservazione n° 3: l'art. 114 delle N.di.A. del P.U.C. precisa che: *"le aree destinate a standard indicate nelle tavole di piano possono subire lievi modificazioni in sede di definizione del progetto guida"*; il progetto guida potrà quindi apportare lievi modifiche non sostanziali al disegno delle aree Sbpr, nel rispetto della loro funzionalità complessiva nel contesto urbano di appartenenza, fermo restando la quantità minima stabilita dalle N.di A.

d) sub osservazione n° 4: Nei Programmi integrati l'indice territoriale a carattere residenziale è pari a 0,70 mc/mq, di cui 0,65 mc/mq di competenza privata; la volumetria da cedere all'amministrazione, ogni 1.000 mq e con indice territoriale omogeneo pari a 0,70 mc/mq, è pari a 115 mc (35 mc residenziali, 10 mc per servizi connessi con la residenza e 70 mc per servizi pubblici); la volumetria privata è invece pari a 585 mc (455 mc residenziali e 130 mc per servizi connessi con la residenza), a cui vanno sommati 150 mc per servizi generali (valore riguardante il P.In. Santa Lucia).

In conclusione le scelte operate dall'Amministrazione Comunale per la revisione del Piano Urbanistico Comunale in sede del completamento della verifica di coerenza R.A.S. concretizzata nella Deliberazione del Consiglio Comunale N° 51 del 12.08.2014 rientrano all'interno di quanto indicato dal C.T.R.U., nei limiti della discrezionalità Pianificatoria dell'Ente, trovano riscontro con gli "INDIRIZZI POLITICI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE PER IL COMPLETAMENTO DELLA VERIFICA DI COERENZA R.A.S." approvati dal Consiglio Comunale con Deliberazione n° 32/2014 confermati dallo stesso Consiglio in data 30.07.2014 con Deliberazione n° 41/2014, e danno riscontro agli esiti del processo partecipativo.

La proposta vanificherebbe l'impostazione del Piano Urbanistico e non rispetterebbe quanto deciso dal Consiglio Comunale nonché dai cittadini in ordine al "P.U.C. Partecipato".

30) Osservazione n° 30 Geom BELLU MARIA FIORELLA E PIÙ Prot. n°24625 del 31.10.2014:

I 26 Tecnici firmatari dell'Osservazione hanno contribuito positivamente ad individuare n° 17 sub osservazioni sulle Normative di Regolamento Edilizio e di Attuazione del P.U.C. con proposte di modifiche e/o integrazioni.

Si precisa che purtroppo molte di queste non sono attinenti alle parti oggetto di modifica in sede della D.C.C. n° 51/2014, pertanto non potranno essere oggetto di esame.

Di fatto si può prendere impegno di esaminarle, tenendole in debito conto, in sede di prima Variante allo Strumento Urbanistico.

VERIFICA PRELIMINARE:



Comune di Assemini

Nel dettaglio si precisa che I TESTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.U.C. AI QUALI SI RIFERISCONO LE SOTTO ELENCAE SUB. OSSERVAZIONI NON SONO STATI OGGETTO DI VARIAZIONE, DI CONSEGUENZA NON SONO PERTINENTI ALLE PARTI MODIFICATE DALLA DELIBERAZIONE CONSILIARE N° 51/2014 RISPETTO A QUANTO PREVISTO DALLA DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO N° 35/2012, COME STATUITO DAL PENULTIMO CAPOVERSO DELLA MEDESIMA D.C.C. N°51/2014:

- a) n° 1 ART. 6 del R.E. “FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA”;
- b) n° 2 ART. 13.2 del R.E. “ELABORATI A CORREDO DELL’ISTANZA PER OTTENERE IL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN ZONA AGRICOLA”;
- c) N° 3 ART. 15 del R.E. “INIZIO LAVORI, PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO”;
- d) N° 4 ART. 18 del R.E. “VOLTURA DEL TITOLO ABILITATIVO”;
- e) N° 11 ART. 52 del R.E. “PILOTIS”;
- f) N° 12 ART. 73 del R.E. “CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI ABITAZIONE”;
- g) N° 13 ART. 87 del R.E. “FONTI DI RUMORE IN AMBITO URBANO”;
- h) N° 14 ART. 88 del R.E. “SERBATOI DI ACCUMULO PER ACQUA”;
- i) N° 16 N.di.A. “ PROGETTO GUIDA NEI P.IN”; (VEDASI OSS. N° 25);
- l) N° 17 ART. 197 delle N.di.A. “AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA”;

MENTRE I TESTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.U.C. AI QUALI SI RIFERISCONO LE SOTTO ELENCAE SUB. OSSERVAZIONI SONO STATI OGGETTO DI VARIAZIONE E PERTANTO SONO OGGETTO DI VALUTAZIONE CON IL SEGUENTE ESITO:

l) n° 5 ART. 27 del R.E. “DEROGHE ALLE DISTANZE”:

Osservazione di carattere generale afferente l'ART. 27 del Regolamento Edilizio, si **chiede** di reintrodurre la possibilità di rispettare, per la sopraelevazione dei fabbricati esistenti nelle zone A e B, il filo fisso esistente nel rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile.

PARERE TECNICO DI NON ACCOGLIMENTO: in quanto la R.A.S. nell'ambito della verifica di coerenza ha richiesto la rimozione dei vizi presenti tra l'altro nell'art. 27 del Regolamento Edilizio oggetto della presente osservazione, compresa la verifica delle distanze in caso di sopraelevazione. Per la specificazione si veda quanto riportato per la precedente Osservazione n° 26.

m) n° 6 ART. 32 del R.E. “VOLUME EDILIZIO”:

Osservazione di carattere generale afferente l'ART. 32 del Regolamento Edilizio, si **chiede** di reintrodurre la possibilità di deroga dal calcolo del volume dei vespai fino al piano di calpestio.

PARERE TECNICO DI NON ACCOGLIMENTO: in quanto la R.A.S. nell'ambito della verifica di coerenza ha richiesto la rimozione dei vizi presenti tra l'altro nell'art. 32 del Regolamento Edilizio oggetto della presente osservazione, compresa la deroga al calcolo dei vespai ai fini volumetrici. Infatti **testualmente si legge:** “*Articolo 32 1) L'intero articolo deve essere rivisto riportando il calcolo del volume "all'edificio" e non "ai singoli piani", e riconducendo tutti i casi di esclusione dal calcolo dei volumi a quanto previsto dall'articolo 4 del DA 2266/U/1983, alla Circolare Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 10 maggio 1984, n. 1 e alla Circolare dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, 20 marzo 1978, n. 2-A, ricordando che dal calcolo dei volumi è possibile detrarre solo i volumi tecnici, gli extraspessori delle murature e dei solai previsti dal D.Lgs 115/2008 e tutte le altre situazioni specificatamente ammesse per legge o dalla giurisprudenza amministrativa (volumi incassati chiusi da non più di due lati - CdS IV, n. 3381 del 07.07.2008*”.



Comune di Assemini

n) n° 7 ART. 44 del R.E. "PERGOLATI":

Osservazione di carattere generale afferente l'ART. 44 del Regolamento Edilizio, si chiede di precisare se i pergolati possono essere realizzati nelle terrazze ai piani superiori e nei cortili pavimentati.

PARERE TECNICO FAVOREVOLE ALL'ACCOGLIMENTO: L'argomento è stato già trattato e risolto nell'ambito dell'Osservazione d'Ufficio n° 22 punto n) sub. **osservazione n° 12 al quale si rimanda per le relative motivazioni.**

o) n° 8 ART. 47 del R.E. "CARATTERISTICHE DEI VANI: ALTEZZE UTILI INTERNE, RAPPORTO DI ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE":

Osservazione di carattere generale afferente l'ART. 47 del Regolamento Edilizio, si chiede di ripristinare le parti barrate in rosso in merito alle altezze minime.

PARERE TECNICO DI NON ACCOGLIMENTO: in quanto la R.A.S. nell'ambito della verifica di coerenza ha richiesto la rimozione dei vizi presenti tra l'altro nell'art. 47 del Regolamento Edilizio oggetto della presente osservazione, comprese le altezze utili minime e medie interne finalizzate ad una porzione di vano. Infatti testualmente si legge: *Articolo 47 1) E' necessario esplicitare i riferimenti normativi e/o giurisprudenziali in base ai quali si identificano le altezze utili minime. 2) E' necessaria precisare che le altezze utili minime e medie dei locali devono essere calcolate sulle superfici reali dei locali e non su quelle minime pari alle prescrizioni di legge.*

p) n° 9 ART. 48 del R.E. "SEMINTERRATI E SOTTOTETTI":

Osservazione di carattere generale afferente l'ART. 48 del Regolamento Edilizio, si suggerisce di ridurre l'altezza della soglia delle finestre del seminterrato rispetto al livello terreno circostante da 0,80 ml a 0,20 ml motivandola con la circostanza della normale altezza emergente del seminterrato di ml 1,00 che quindi impedirebbe la realizzazione di aperture aero-illuminanti.

PARERE TECNICO DI NON ACCOGLIMENTO: in quanto la R.A.S. nell'ambito della verifica di coerenza ha richiesto la rimozione dei vizi presenti tra l'altro nell'art. 48 del Regolamento Edilizio oggetto della presente osservazione, ritenendo: *"necessario prevedere anche le altezze minime e uniformare i concetti a quanto previsto dalle "Istruzioni Ministeriali del 30 giugno 1896 - Compilazione dei regolamenti locali sull'igiene del suolo e dell'abitato", nell'art. 60"*

A tal fine sono state inserite alcune specifiche indicate nell'art. 60 delle Istruzioni Ministeriali del 1896, in quanto è ragionevole pensare che il rilascio dell'agibilità sia subordinato al rispetto della normativa igienico sanitaria, pertanto i locali seminterrati destinati a soggiorno diurno devono possedere i requisiti richiesti dalla legge.

q) n° 10 ART. 51 del R.E. "CORTILI":

Osservazione di carattere generale afferente l'ART. 51 del Regolamento Edilizio, si suggerisce di precisare



Comune di Assemini

31) Osservazione n° 31 USAI MARIA BONARIA Prot. n°24679 del 03.11.2014 (Pervenuta via P.E.C. al Protocollo in data 31.10.2014 alle ore 23,00):

Osservazione di carattere generale afferente gli Ambiti di Pianificazione Integrata, in particolare in sintesi:

- a) Cancellare all'art. 114 delle N.di.A. la parola "lievi" alle modifiche consentite nell'ambito del Progetto Guida per quanto inerente alle modifiche che possono essere adottate per le Aree Sbpr (aree di cessione per garantire i Servizi mancanti in zona A e B dello strumento vigente);
- b) Ridurre la quantità di cessioni, in quanto le stesse potrebbero superare il 55% rendendo così anti economico l'intervento;
- c) Le tavole di Piano non distinguono le aree ad indice differenziato;
- d) Non si comprende perché le aree cedute all'Amministrazione Comunale possano godere di un indice superiore rispetto all'indice assegnato nei P.In.
- e) Si propone pertanto che per l'intero ambito di Cuccuru Macciorri approvato con D.C.C. n. 21/1998 siano confermati gli indici vigenti ed il relativo progetto guida. Tale condizione consentirebbe un avvio più celere del comparto e consentirebbe un economia di costi (si eviterebbe di rielaborare, e quindi pagare, progettazioni già approvate).

VERIFICA PRELIMINARE: osservazione pertinente alle parti modificate con la D.C.C. n° 51 del 12.08.2014 rispetto alla D.C.S. n° 35 del 13.12.2012 così come statuito dal penultimo capoverso della stessa D.C.C. n° 51/2014, in quanto i Programmi Integrati sono stati rimodulati nei relativi perimetri mediante una sostanziale riduzione e modificandone gli indici edificatori.

PARERE TECNICO DI NON ACCOGLIMENTO: in quanto le scelte operate dall'Amministrazione Comunale per la revisione del Piano Urbanistico Comunale in sede del completamento della verifica di coerenza R.A.S. concretizzata nella Deliberazione del Consiglio Comunale N° 51 del 12.08.2014 rientrano all'interno di quanto indicato dal C.T.R.U., nei limiti della discrezionalità Pianificatoria dell'Ente, trovano riscontro con gli "INDIRIZZI POLITICI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE PER IL COMPLETAMENTO DELLA VERIFICA DI COERENZA R.A.S." approvati dal Consiglio Comunale con Deliberazione n° 32/2014 confermati dallo stesso Consiglio in data 30.07.2014 con Deliberazione n° 41/2014, e sono in linea con gli esiti del processo partecipativo.

La proposta vanificherebbe l'impostazione del Piano Urbanistico e non rispetterebbe quanto deciso dal Consiglio Comunale nonché dai cittadini in ordine al "P.U.C. Partecipato".

In particolare si precisa quanto segue:

- a) l'esigenza di "individuare in maniera chiara e univoca tutte le aree da destinare a standard di A e B" (Aree Sbpr), favorendo la loro localizzazione all'interno del perimetro del centro urbano al fine di consentirne una reale fruizione, è una specifica richiesta formulata dalla R.A.S.;
- b) le cessioni aggiuntive riguardanti le Aree Sbpr sono necessarie a reperire gli Standard pregressi delle Zone A e B mentre la sostenibilità economica dell'intervento è influenzata non dall'incidenza delle cessioni ma dall'edificabilità complessivamente realizzabile;
- c) il Piano ha definito i criteri di applicazione degli indici differenziati che troveranno specifica identificazione e applicazione nell'ambito del progetto guida e negli strumenti urbanistici attuativi;
- d) la scelta di garantire diritti volumetrici acquisiti, a quelle aree cedute a titolo non oneroso per la realizzazione di opere di interesse pubblico, trova riscontro negli "INDIRIZZI POLITICI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE PER IL COMPLETAMENTO DELLA VERIFICA DI COERENZA R.A.S." approvati dal Consiglio Comunale con Deliberazione n° 32/2014 confermati dallo stesso Consiglio in data 30.07.2014 con Deliberazione n° 41/2014, e danno riscontro agli esiti del processo partecipativo.

Inoltre su richiesta dell'Amministrazione Comunale sono state esaminate le seguenti n° 4 osservazioni pervenute fuori termine:



Comune di Assemini

32) Osservazione n° 32 CASULA PRIAMO E PIÙ Prot. n°24692 del 03.11.2014 (Pervenuta al Protocollo fuori termine):

Proprietari e comproprietari dei terreni siti in località Santa Lucia compresi tra la via Cagliari, il corso Africa, la via Sassari e la zona B sottozona B2 di completamento residenziale ricadente nel P.U.C. in argomento in *Zona omogenea Ambito di pianificazione integrata "Santa Lucia"*, chiedono:

- a) che il Progetto Guida non riguardi un ampio ambito di intervento (tutto il P.In. ben 155346 mq) ma ambiti di intervento di superficie limitata;
- b) che non sia vincolante la localizzazione delle aree Sbpr, da valutare al momento della presentazione del Progetto Guida;
- c) che, in caso fossero individuate in sede di adozione definitiva del P.U.C. le aree Sbpr, queste aree siano localizzate in maniera tale da consentire ai lotti di proprietà, la realizzazione di un comparto indipendente.

VERIFICA PRELIMINARE: Poiché l'osservazione è pervenuta oltre il termine stabilito dall'art. 20 della L.R. n° 45/1989 e s.m.i. non è ricevibile, benchè sia parzialmente pertinente alle parti modificate con la D.C.C. n° 51 del 12.08.2014 rispetto alla D.C.S. n° 35 del 13.12.2012 così come statuito dal penultimo capoverso della stessa D.C.C. n° 51/2014.

Si fa osservare comunque che alcune richieste sono riconducibili a quelle esposte nell'osservazione n° 29 alla quale si rimanda per quanto compatibile.

33) Osservazione n° 33 PILLITU ROBERTA Prot. n°24826 del 04.11.2014 (Pervenuta al Protocollo fuori termine):

Osservazione di carattere generale afferente l'articolo 23 del Regolamento Edilizio in merito alle distanze tra edifici **chiede** che venga ripristinata la versione originaria del testo dell'articolato (ricomprendendo le esclusioni indicate con il barrato rosso).

VERIFICA PRELIMINARE: Poiché l'osservazione è pervenuta oltre il termine stabilito dall'art. 20 della L.R. n° 45/1989 e s.m.i. non è ricevibile, benchè sia pertinente alle parti modificate con la D.C.C. n° 51 del 12.08.2014 rispetto alla D.C.S. n° 35 del 13.12.2012 così come statuito dal penultimo capoverso della stessa D.C.C. n° 51/2014.

Si fa osservare comunque che la richiesta è riconducibile a quelle esposte nell'osservazione n° 28 alla quale si rimanda per quanto compatibile.

34) Osservazione n° 34 MEREU MARIA DOLORES Prot. n°24859 del 04.11.2014 (Pervenuta al Protocollo fuori termine):

Proprietaria del terreno sito in località Santa Lucia compresi tra la via Cagliari, il corso Africa, la via Sassari e la zona B sottozona B2 di completamento residenziale ricadente nel P.U.C. in argomento in *Zona omogenea Ambito di pianificazione integrata "Santa Lucia"*, **chiede** l'esclusione dalla zona edificabile suddetta e conseguentemente la riclassificazione in zona E Agricola come dal P.di.F. vigente.

VERIFICA PRELIMINARE: Poiché l'osservazione è pervenuta oltre il termine stabilito dall'art. 20 della L.R. n° 45/1989 e s.m.i. non è ricevibile. Inoltre non risulta pertinente in quanto la destinazione urbanistica in "P.In. Santa Lucia" non viene modificata dalla Deliberazione Consiliare n° 51/2014 rispetto alla Deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Assemini n° 35/2012.

35) Osservazione n° 35 CARBONI PIERPAOLO Prot. n°25295 del 10.11.2014 (Pervenuta al Protocollo fuori termine ancorchè la raccomandata risulta inviata dall'Ufficio Postale di Cagliari Centro in data 23.10.2014 alle ore 9,19):

Proprietario del terreno sito in località Piri Piri - Santa Lucia distinto in catasto al F° 20 mappali 3920, 3483, 3488 ricadente nel P.U.C. in argomento in *Zona omogenea "E Agricola Sottozona E1 Usi Agricoli Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata"* riguarda un'area esclusa dall'ambito di pianificazione integrata "Santa Lucia" a seguito della riduzione dei P.In susseguente alle osservazioni della



Comune di Assemini

R.A.S. in sede di Verifica di coerenza, **chiede** che venga rivista la pianificazione prevedendo il reinserimento del lotto all'interno del P.In S.Lucia.

VERIFICA PRELIMINARE: Poiché l'osservazione è pervenuta oltre il termine stabilito dall'art. 20 della L.R. n° 45/1989 e s.m.i. non è ricevibile.

Si fa osservare comunque che la richiesta è riconducibile a quelle esposte nell'osservazione n° 6 alla quale si rimanda per quanto compatibile.

Dato atto che il Presidente dà lettura dell'argomento di cui al punto 1 dell'o.d.g. recante: << **Completamento verifica di coerenza della RAS del piano urbanistico comunale. Contro deduzioni alle osservazioni pervenute a seguito del deposito del piano modificato con la deliberazione Consiglio Comunale n. 51 del 12 agosto 2014**>>.

Dato atto altresì che interviene il Consigliere Antonio Scano, come riportato nel verbale generale della seduta, il quale ritenendo di essere incompatibile con l'argomento in oggetto, abbandona l'aula e pertanto risultano **presenti n. 20 Consiglieri**.

IL PRESIDENTE dà lettura della normativa relativa all'obbligo di astensione degli amministratori dal prendere parte alla discussione e approvazione sul punto all'o.d.g.

Dato atto che il Segretario Generale su invito del Presidente procede all'appello nominale dei Consiglieri che dovranno dichiarare la loro posizione rispetto alla compatibilità o meno alla permanenza in aula, con il seguente risultato:

- **Consiglieri presenti n. 20**
- **Consiglieri che dichiarano l'incompatibilità n. 4 – Efisio Mameli, Gianluca Murtas, il Sindaco Mario Puddu, Enrico Salis.**

IL PRESIDENTE comunica che a seguito dell'appello risultano compatibili n. 16 Consiglieri e incompatibili 4 Consiglieri sempre relativamente al momento dell'appello.

Si dà atto che escono dall'aula i Consiglieri Efisio Mameli, Gianluca Murtas, il Sindaco Mario Puddu ed Enrico Salis (presenti 16)

Vista la proposta del Responsabile del Servizio Pianificazione territoriale, Edilizia Privata e Pubblica, Vigilanza Edilizia, Condonò;

Udita la relazione sul punto all'o.d.g. dell'Assessore alle Politiche per il territorio e sostenibilità ambientale, come riportato nel verbale generale della seduta;

Atteso che intervengono, come riportato nel verbale generale della seduta i Consiglieri: Giancarlo Scalas, Rossella Manca, Luciano Casula, Rita Piano, Alessandro Montagna, Roberto Melis, Francesco Desogus, Francesco Consalvo.

Dato atto che si stabilisce di procedere alla votazione su ogni singola osservazione;

Dato atto che durante la votazione delle osservazioni sono intervenuti i Consiglieri Desogus e Carta, come riportato nel verbale generale della seduta;

Visti i seguenti risultati delle votazioni, rese in forma palese per alzata di mano e proclamati dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori, su ogni singola osservazione:

osservazione n. 1

– Consiglieri presenti n. 16 - Voti favorevoli 11 - Voti contrari 5 (Desogus, Casula, Manca, Consalvo e Scalas) - non accolta perché non pertinente

Osservazione n. 2



Comune di Assemini

- Consiglieri presenti n. 15 (è uscito dall'aula il Consigliere Frau) - Voti favorevoli 10 Voti contrari 3 (Casula, Consalvo e Scalas) - Astenuti 2 (Desogus e Manca) - non accolta perché non pertinente

Osservazione n. 3

- presenti n. 16 (è rientrato il Consigliere Frau) - Consiglieri presenti n. 16 - Voti favorevoli 16 unanimità - accolta

osservazione n. 4

- Consiglieri presenti n. 16 - Voti favorevoli 14 - Astenuti 2 (Desogus e Manca) - non accolta perché non pertinente

osservazione n. 5

- Consiglieri presenti n. 15 (è uscito dall'aula il Consigliere Montagna) - Voti favorevoli 15 - accolta parzialmente

osservazione n. 6

- Consiglieri presenti n. 16 - Voti favorevoli 11 - Voti contrari 2 (Desogus e Manca) - Astenuti 3 (Casula, Consalvo e Scalas) - non accolta

Osservazione n. 7

- Consiglieri presenti n. 16 - Voti favorevoli 16 - accolta parzialmente limitatamente ai punti c) e d) -
- Consiglieri presenti n. 16 - Voti favorevoli 11 - Astenuti 5 (Desogus, Manca, Casula, Consalvo e Scalas) - non accolta limitatamente ai punti a) e b)

osservazione n. 8

- Consiglieri presenti n. 16 - Voti favorevoli 11 - Voti contrari 2 (Desogus e Manca) - Astenuti 3 (Casula, Consalvo e Scalas) - non accolta

osservazione n. 9

- Consiglieri presenti n. 16 - Voti favorevoli 11 - Voti contrari 2 (Desogus e Manca) - Astenuti 3 (Casula, Consalvo e Scalas) - non accolta

osservazione n. 10

- Consiglieri presenti n. 16 Voti favorevoli 14 - astenuti 2 (Desogus e Manca) - non accolta

osservazione n. 11

- Consiglieri presenti n. 16 - Voti favorevoli 14 - astenuti 2 (Desogus e Manca) - non accolta in quanto non pertinente

osservazione n. 12

- Consiglieri presenti n. 16 Voti favorevoli 14 - astenuti 2 (Desogus e Manca) - non accolta in quanto non pertinente

osservazione n. 13

- Consiglieri presenti n. 15 (è assente il consigliere Montagna) - Voti favorevoli 15 - accolta parzialmente

osservazione n. 14

- Consiglieri presenti n. 16 (è rientrato il Consigliere Montagna) - Voti favorevoli 11 - Voti contrari 2 (Desogus e Manca) - Consiglieri astenuti 3 (Casula, Consalvo e Scalas) - non accolta -

osservazione n. 15

- Consiglieri presenti n. 16 - Voti favorevoli 11 - Voti contrari 2 (Desogus e Manca) - Consiglieri astenuti 3 (Casula, Consalvo e Scalas) - non accolta

osservazione n. 16



Comune di Assemini

- **Consiglieri presenti n. 16 - Voti favorevoli 11 - Voti contrari 2 (Desogus e Manca) - Consiglieri astenuti 3 (Casula, Consalvo e Scalas) – non accolta**

osservazione n. 17

-Consiglieri presenti n. 16 - Voti favorevoli 11 - Voti contrari 2 (Desogus e Manca) - Consiglieri astenuti 3 (Casula, Consalvo e Scalas) – non accolta

osservazione n. 18

-Consiglieri presenti n. 16 - Voti favorevoli 11 - Voti contrari 2 (Desogus e Manca) - Consiglieri astenuti 3 (Casula, Consalvo e Scalas) – non accolta

osservazione n. 19

-Consiglieri presenti n. 15 (è assente il Consigliere Montagna) - Voti favorevoli 15 – non accolta in quanto non pertinente

osservazione n. 20

- Consiglieri presenti n. 16 (è rientrato il Consigliere Montagna) - Voti favorevoli 16 - accolta

osservazione n. 21

- Consiglieri presenti n. 16 - Voti favorevoli 14 - Consiglieri astenuti 2 (Desogus e Manca) – non accolta in quanto non pertinente

osservazione n. 22

- Consiglieri presenti n. 16 - Voti favorevoli 16 - accolta

osservazione n. 23

- Consiglieri presenti n. 16 - Voti favorevoli 16 - accolta

osservazione n. 24

- Consiglieri presenti n. 16 - Voti favorevoli 11 - Consiglieri astenuti n. 5 (Casula,Consalvo,Scalas, Manca e Desogus) – non accolta

osservazione n. 25

- Consiglieri presenti n. 16 - voti favorevoli 11 - Consiglieri astenuti n. 5 (Casula,Consalvo,Scalas, Manca e Desogus) – non accolta in quanto non pertinente

osservazione n. 26

- Consiglieri presenti n. 16 - Voti favorevoli 11 - Consiglieri astenuti n. 5 (Casula,Consalvo,Scalas, Manca e Desogus) – non accolta

osservazione n. 27

- Consiglieri presenti n. 16 - Voti favorevoli 11 - voti contrari n. 3 (Casula, Consalvo e Scalas) - Consiglieri astenuti n. 2 (Manca e Desogus) – non accolta in quanto non pertinente

osservazione n. 28

- Consiglieri presenti n. 16 - Voti favorevoli 11 - Voti contrari n. 2 (Manca e Desogus) - Consiglieri astenuti n. 3 (Casula, Consalvo e Scalas) – non accolta

osservazione n. 29

- Consiglieri presenti n. 16 - Voti favorevoli 14 - Voti contrari n. 2 (Manca e Desogus) - non accolta per quanto riguarda le lettere b) c) e d) e non accolta, in quanto non pertinente, relativamente al punto a),

Osservazione n. 30



Comune di Assemini

- Consiglieri presenti n. 16 - Voti favorevoli 16 – accolta limitatamente alle lettere n) e q)
- Consiglieri presenti n. 16 - Voti favorevoli 11 - Voti contrari 3 (Scalas, Casula e consalvo) - Astenuti 2 (Manca e Desogus) - non accolta limitatamente alle lettere l), m), o), p), r)
- Consiglieri presenti n. 16 - Voti favorevoli 11 - Astenuti 5 (Manca, Desogus, Casula, Consalvo e Scalas) - non accolta, in quanto non pertinenti, relativamente alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i)

Osservazione n. 31

- Consiglieri presenti n. 16 - Voti favorevoli 14 - Consiglieri astenuti n. 2 (Manca e Desogus) – non accolta

Preso atto che le quattro osservazioni nn. 32, 33, 34 e 35 non vengono ritenute ricevibili in quanto pervenute fuori termine;

Ritenuto condividere e accogliere quanto proposto dal Responsabile Unico del Procedimento – Responsabile del Servizio Pianificazione del Territorio, Geom. Carlo Barletta nella relazione istruttoria del 21.11.2014;

Visto il parere favorevole espresso sulla regolarità tecnica ed urbanistica dal Responsabile di Servizio ai sensi all'art. 49 del D.Lgs n. 267/2000;

Visto il D.Lgs n. 267 del 18.08.2000;

Vista la L.R. n. 45 del 22 dicembre 1989;

Visto il vigente Statuto Comunale;

Visto il vigente Regolamento del Consiglio Comunale

Dato atto che intervengono per dichiarazione di voto:

CONSIGLIERE DESOGUS FRANCESCO – Dichiarazione di voto, Presidente. Dopo una lunga serata di lavoro, giustamente e finalmente siamo rimasti alla sostanza, nella dichiarazione di voto noi approveremo la proposta di deliberazione, in quanto all'interno della proposta ci sono tutti i vari distinguo politici effettuati dai Consiglieri Comunali, e con la speranza che successivamente all'approvazione delle osservazioni in modo definitivo dalla Regione, ci sia la volontà da parte del Consiglio Comunale di approvare delle varianti per accogliere, dove è possibile, le osservazioni che in questo momento abbiamo, come dire, rigettato alla richiesta dei cittadini. Noi voteremo favorevole. Grazie, Presidente.

Visto il seguente risultato della votazione, resa in forma palese per alzata di mano, sulla proposta di deliberazione nel suo complesso:

- **Consiglieri presenti n. 16**
- **Voti favorevoli 16 – unanimità**

DELIBERA

Per tutte le motivazioni in premessa:

Di dare atto che:

- **il Piano Urbanistico del Comune di Assemini**, corretto ed integrato per provvedere alla rimozione dei vizi evidenziati nella Determinazione n° 1561/DG del 16.05.2013 in sede di verifica di coerenza, come da Deliberazione del Consiglio Comunale n° 51 del 12.08.2014 è stato depositato a disposizione del pubblico per le finalità di cui all'articolo 20 della legge regionale n. 45\1989 e s.m.i;
- **il deposito è stato reso noto al pubblico mediante:**
 - pubblicazione all'albo pretorio comunale dell'avviso di deposito del Piano per trenta giorni consecutivi decorrenti dal 03.09.2014 al 02.10.2014;
 - affissione di manifesti in città;



Comune di Assemini

- inserzione di avviso sul quotidiano "L'Unione Sarda" del 03.09.2014;
- a seguito della procedura di pubblicazione prevista dall'art. 20 della legge regionale n. 45/1989 del Piano Urbanistico Comunale sono pervenute n. 31 osservazioni entro i termini di cui al comma 3 dell'art. 20 della L.R. n. 45/89 e n. 4 osservazioni fuori termine;
- il R.U.P. – Responsabile del Servizio Pianificazione del Territorio, ha valutato tecnicamente tutte le osservazioni pervenute come si rileva dalla Istruttoria Tecnica del 28.11.2014 che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;
- il requisito necessario e fondamentale per l'accoglimento o meno delle osservazioni pervenute nei termini, è la valutazione preliminare della pertinenza dell'osservazione alle parti modificate dalla Deliberazione Consiliare n° 51 del 12.08.2014 rispetto a quanto previsto dalla Deliberazione Commissariale n° 35 del 13.12.2012, così come statuito dal penultimo capoverso della medesima D.C.C. n°51/2014 che testualmente recita: **"Di dare atto ancora che per effetto dell'aggiornamento e della revisione del Piano in ottemperanza a quanto richiesto dalla R.A.S. è necessario provvedere agli adempimenti prescritti dall'articolo 20 della L.R. n. 45/89 e s.m.i. limitatamente alle parti modificate rispetto alla D.C.S. n. 35 del 13.12.2012."**

DI ACCOGLIERE PER LE MOTIVAZIONI INDICATE IN PREMESSA, LE SEGUENTI OSSERVAZIONI:

- Osservazione n° 3 Sig. DAMIAZZI LUCIANO Rappresentante Legale della O.A.M.I. (Opera Assistenza Malati Impediti) O.N.L.U.S. Prot. n°23368 del 14.10.2014
- Osservazione n° 7 Sigg. GIRAU FELICE E SCANO ASSUNTA Prot. n°23687 del 22.10.2014 – limitatamente ai punti c) – d) della stessa;
- Osservazione n° 20 Sig.ra GIRAU MARIA GIOVANNA Prot. n°24223 del 28.10.2014
- Osservazione n° 22 "SERVIZIO PIANIFICAZIONE GESTIONE DEL TERRITORIO EDILIZIA PRIVATA E PUBBLICA Prot. n°24310 del 28.10.2014
- Osservazione n° 23 Sigg. PALMAS LUCIA E PIÙ Prot. n°24364 del 29.10.2014
- Osservazione n° 30 Geom BELLU MARIA FIORELLA E PIÙ Prot. n°24625 del 31.10.2014 – limitatamente ai punti n), q);

DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE, PER LE MOTIVAZIONI INDICATE IN PREMESSA, LE SEGUENTI OSSERVAZIONI:

- Osservazione n° 5 Sig. NIOI MAURO Prot. n°23431 del 20.10.2014
- Osservazione n° 13 Sig.ra LAI ANNA Prot. n°23822 del 23.10.2014

DI NON ACCOGLIERE, PER LE MOTIVAZIONI INDICATE IN PREMESSA, LE SEGUENTI OSSERVAZIONI:

- Osservazione n° 6 COMITATO DEI CITTADINI RESIDENTI NEL P.R.U. DI PIRI PIRI Prot. n°23584 del 21.10.2014
- Osservazione n° 7 Sigg. GIRAU FELICE E SCANO ASSUNTA Prot. n°23687 del 22.10.2014 – limitatamente ai punti a) – b) della stessa;
- Osservazione n° 8 Sig. MARONGIU PIETRO Prot. n°23690 del 22.10.2014
- Osservazione n° 9 Sig.ra PANI MARIA Prot. n°23699 del 22.10.2014
- Osservazione n° 10 Sig. BUSALLA GIORGIO Prot. n°23792 del 22.10.2014
- Osservazione n° 14 Sigg. SCALAS MARIOLINA E PIÙ Prot. n°23830 del 23.10.2014
- Osservazione n° 15 Sig. COLLU BRUNO Prot. n°23958 del 24.10.2014
- Osservazione n° 16 Sig.ra OGNO MARIA Prot. n°24011 del 24.10.2014
- Osservazione n° 17 Sig. MEREU GIANFRANCO Prot. n°24111 del 27.10.2014



Comune di Assemini

- Osservazione n° 18 Sig. SCALAS ADA Prot. n°24211 del 28.10.2014
- Osservazione n° 24 Ing. MOSTALLINO GIORGIO Prot. n°24386 del 29.10.2014
- Osservazione n° 26 Ing. MAMELI BASILIO Prot. n°24388 del 29.10.2014
- Osservazione n° 28 Sig. MEREU GIUSEPPE E MEREU MAURO Prot. n°24528 del 30.10.2014
- Osservazione n° 29 CASULA PRIAMO e PROIETTI PIERINA Prot. n°24614 del 31.10.2014 limitatamente ai punti b) c) d);
- Osservazione n° 30 Geom BELLU MARIA FIORELLA E PIÙ Prot. n°24625 del 31.10.2014 – limitatamente ai punti l), m, o), p), r);
- Osservazione n° 31 USAI MARIA BONARIA Prot. n°24679 del 03.11.2014 (Pervenuta via P.E.C. al Protocollo in data 31.10.2014 alle ore 23,00);

DI NON RITENERE LE SEGUENTI OSSERVAZIONI PERTINENTI alle parti modificate dalla Deliberazione Consiliare n° 51 del 12.08.2014 rispetto a quanto previsto dalla Deliberazione Commissariale n° 35 del 13.12.2012, così come statuito dal penultimo capoverso della medesima D.C.C. n°51/2014:

- Osservazione n° 1 Sig. LECCA SALVATORE Prot. n°22572 del 09.10.2014
- Osservazione n° 2 Sig. PIREDDU IGNAZIO Prot. n°22970 del 14.10.2014
- Osservazione n° 4 Sigg. LEINARDI GEMILIANO GIUSEPPE E PIÙ Prot. n°23419 del 20.10.2014
- Osservazione n° 11 Sigg. ANEDDA FRANCESCA MARIA E PIÙ Prot. n°23793 del 22.10.2014
- Osservazione n° 12 Sigg. MASCIA PIER FRANCO E PIÙ Prot. n°23794 del 22.10.2014
- Osservazione n° 19 Sigg. SANNA CARMELA E NIOI ANTONIO (DEL 02.10.1942) Prot. n°24220 del 28.10.2014
- Osservazione n° 21 Sig. NIEDDU GIOVANNI BATTISTA Prot. n°24258 del 28.10.2014
- Osservazione n° 25 Ing. MOSTALLINO GIORGIO Prot. n°24387 del 29.10.2014
- Osservazione n° 27 Sig.ra MAMELI ORNELLA Prot. n°24516 del 30.10.2014
- Osservazione n° 29 CASULA PRIAMO e PROIETTI PIERINA Prot. n°24614 del 31.10.2014 – limitatamente al punto a.
- Osservazione n° 30 Geom BELLU MARIA FIORELLA E PIÙ Prot. n°24625 del 31.10.2014 – limitatamente ai punti a), b), c), d), e), f), g), h) i);

DI DARE ATTO CHE le seguenti 4 osservazioni sono pervenute oltre i termini previsti dall'art. 20 della L.R. n. 45/89 e quindi non sono ricevibili, il tutto come meglio precisato in premessa:

- Osservazione n° 32 CASULA PRIAMO E PIÙ Prot. n°24692 del 03.11.2014 (Pervenuta al Protocollo fuori termine);
- Osservazione n° 33 PILLITU ROBERTA Prot. n°24826 del 04.11.2014 (Pervenuta al Protocollo fuori termine);
- Osservazione n° 34 MEREU MARIA DOLORES Prot. n°24859 del 04.11.2014 (Pervenuta al Protocollo fuori termine);
- Osservazione n° 35 CARBONI PIERPAOLO Prot. n°25295 del 10.11.2014 (Pervenuta al Protocollo fuori termine ancorchè la raccomandata risulta inviata dall'Ufficio Postale di Cagliari Centro in data 23.10.2014 alle ore 9,19).

Di concludere il procedimento mediante l'invio alla R.A.S. Assessorato all'Urbanistica del Piano Urbanistico Comunale in verifica di coerenza RAS di cui alla D.C.C. n. 51/2014 e della presente Deliberazione di esame delle osservazioni, controdeduzioni e approvazione definitiva del PUC in argomento.



Comune di Assemini

Di dare mandato al Responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale una volta definito il PUC in sede di verifica di coerenza RAS, di collazionare il testo unico definitivo del Regolamento Edilizio e delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico, nonché delle cartografie, oggetto di modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni di cui alla presente deliberazione, eliminando nel contempo le parti indicate in rosso barrato e rendendo uniforme il testo per una univoca lettura applicativa.



Comune di Assemini

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE DEL
CONSIGLIO

SABRINA LICHERI

IL SEGRETARIO GENERALE

DR. MICHELE CUCCU

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

IL SEGRETARIO GENERALE

DR. MICHELE CUCCU

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

IL SEGRETARIO GENERALE

DR. MICHELE CUCCU
