



# COMUNE DI SASSARI

## Deliberazione del Consiglio Comunale

**OGGETTO:** PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA - "PROGETTO NORMA SOTTOZONA B2\_ PN1" - VIA LUNA E SOLE - VIA DEGLI ASTRONAUTI - PROPONENTE SOCIETÀ MASPA S.R.L. - ADOZIONE PRELIMINARE AI SENSI DELL'ARTICOLO 21 DELLA L.R. SARDEGNA N. 45 /1989 E SS.MM.II. -

Sessione straord. urgente convocazione prima seduta pubblica

L'anno duemilaventitré addì tredici del mese di luglio

*in Sassari e nella sala delle adunanze del Consiglio previ avvisi, diramati a termini di regolamento, si è riunito il Consiglio di questo Comune e sono intervenuti i Signori:*

	Pres.	Ass.		Pres.	Ass.		Pres.	Ass.
Alivesi Manuel	P	-	Di Guardo Grazia Rita	P	-	Panu Antonio	-	A
Andria Mariolino	-	A	Fundoni Carla	P	-	Pinna Fabio	P	-
Bisail Marco	P	-	Gavini Giambattista	P	-	Posadinu Teresa G.	P	-
Brianda Mariano G. A.	P	-	Ginesu Francesco	P	-	Profili Gian Carlo	P	-
Campus Gian Vittorio (Sindaco)	P	-	Luisi Christian	P	-	Rizzu Massimo	P	-
Carta Pasquale Antonio	P	-	Manca Marco	P	-	Serra Gian Carlo	P	-
Deiana Daniele	P	-	Masala Giuseppe	P	-	Sias Federico	P	-
Deiana Giuseppe	P	-	Mascia Giuseppe	P	-	Sini Enrico	P	-
De Martis Sofia	P	-	Masia Giovanni A. A.	P	-	Toschi Pilo Sebastiano	-	A
Demurtas Pietro	P	-	Murru Maurilio	P	-	Ventura Giommara	P	-
Desole Andrea	P	-	Orunesu Virginia Lucia	P	-	Zallu Patrizia	P	-
Dettori Marco	-	A	Palopoli Giuseppe	P	-			

Sono presenti le Assessori: Arru, Corda, Masala e Useri e gli Assessori: Lucchi, Meazza, Sardara e Sassu.  
É assente l'Assessore Mulas.

**PRESIDENTE**

Dott. Maurilio Murru

con la partecipazione del

**SEGRETARIO GENERALE** Dott. Antonino Puledda

In continuazione di seduta, il Presidente pone in trattazione l'argomento in oggetto e cede la parola all'Assessore all'urbanistica Lucchi, per l'illustrazione della proposta di deliberazione.

Nel corso dell'intervento del Presidente è uscito dall'aula il consigliere Alivesi ed è entrato il consigliere Andria.

L'Assessore all'urbanistica Lucchi illustra la proposta di deliberazione al Consiglio.

Interviene il consigliere Rizzu per chiedere una breve sospensione della seduta per una riunione di minoranza.

Il Presidente, accedendo alla richiesta del consigliere Rizzu, alle ore 16,23, sospende la seduta.

Nel corso della sospensione è entrato in aula il consigliere Toschi Pilo e sono usciti il consigliere Manca e l'assessore Meazza.

Alle ore 16,37, il Presidente ripresi i lavori, dichiara aperto il dibattito.

Interviene il consigliere Daniele Deiana.

Per il contenuto dell'illustrazione e del dibattito si rinvia alla registrazione su supporto informatico, che costituisce documentazione amministrativa ai sensi dell'articolo 49 del regolamento sul funzionamento del Consiglio comunale.

Il Presidente, poiché nessun altro Consigliere chiede di intervenire nel dibattito o per dichiarazioni di voto, invita il Consiglio a deliberare.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta n. 6139 in data 13 giugno 2023 di cui all'oggetto, presentata dall'Assessore all'urbanistica;

PREMESSO quanto segue:

- ♦ il vigente Piano urbanistico comunale (PUC) individua nella sottozona B2 gli ambiti di completamento, riqualificazione e rigenerazione urbana nei quali sono previsti interventi multifunzionali, il cui compito è il completamento dei tessuti edificati, la riqualificazione del sistema degli spazi aperti pubblici e privati, il riassetto delle infrastrutture viarie;
- ♦ per detti ambiti lo stesso PUC prevede che l'attuazione avvenga attraverso Piano urbanistico attuativo (PUA), basato su indicazioni prescrittive contenute in appositi "Progetti norma";
- ♦ i "Progetti norma" devono pertanto concretarsi in interventi urbanistici relativi ad aree di rilevante interesse urbano - da realizzarsi attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica o privata - "finalizzati a integrare l'urbanizzazione esistente garantendo il rispetto degli standard minimi per spazi e servizi pubblici e le condizioni per l'armonico collegamento con le zone contigue, già asservite all'edificazione" secondo la disciplina di cui all'articolo 23 delle Norme tecniche di attuazione (NTA);

ATTESO che la Società "Maspa S.r.l.", con sede in Cagliari, viale Merello 8, ha presentato - con nota protocollo n. 81827 del 30.4.2021 successivamente integrata con nota protocollo n. 273901 del 23.12.2022 - al Settore pianificazione territoriale, paesaggio e sviluppo turistico del Comune, il Piano urbanistico attuativo relativo al Progetto norma "B2\_PN1 - via Luna e Sole via degli Astronauti" previsto nel vigente PUC, riguardante le aree distinte nel NCT al Foglio 89 mappali 815, 821, 822, 1310, 1325 e 1330, per la superficie complessiva di mq. 12.195;

DATO ATTO che il Progetto norma in parola prevede due distinte unità di intervento, la prima destinata a strutture ricettive extralberghiere e ad attrezzature collettive, la seconda destinata a residenze, uffici e studi professionali, nonché esercizi commerciali;

AVUTO RIGUARDO al PUA proposto dalla società istante articolato in due differenti unità di intervento denominate "A" e "B" come di seguito descritte in sintesi:

- Unità di intervento A: implica la realizzazione di un unico corpo di fabbrica ed avrà le destinazioni d'uso ammesse dal Progetto norma per un volume massimo realizzabile di 7.149 mc., per strutture turistiche extra-alberghiere e relativi servizi;
- Unità di intervento B: comporta la realizzazione di un unico corpo di fabbrica con destinazione commerciale al piano terra mentre i piani superiori avranno destinazione residenziale, per un volume complessivo massimo di 26.492 mc.;

PRECISATO inoltre che, in dipendenza dello stesso PUA:

- è prevista la cessione gratuita al Comune delle aree riservate agli *standard* S3, e S4 per una superficie pari a mq. 5.372;
- su parte dei terreni da cedere a questo Ente è proposta la realizzazione di un parcheggio pubblico della superficie di mq. 631, con accesso diretto dalla via degli Astronauti, con oneri a carico del proponente, per il quale intervento, assimilabile ad opere di urbanizzazione primaria, è stato stimato il costo di euro 91.478,71, come riportato negli elaborati di progetto;
- come previsto dall'articolo 7 dello schema di convenzione, facente parte integrante e sostanziale del Piano attuativo, l'importo delle opere di urbanizzazione primaria suindicate sarà puntualmente definito in sede di redazione della progettazione esecutiva;
- la progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo delle opere di urbanizzazione di cui sopra – i cui oneri sono a carico del proponente - saranno soggette alle condizioni e nei termini di cui alla legge n. 1150/1942 e ss.mm.ii.;
- tra le aree in cessione di cui sopra verrà realizzato un parcheggio pubblico, per l'importo presunto di € 91.478,71;

SPECIFICATO che l'importo complessivo delle opere previste nel piano suddetto resta al di sotto della soglia comunitaria di cui all'articolo 35, comma 1 del D. Lgs. n. 50 del 18.4.2016 e ss.mm.ii.; ai sensi dell'articolo 16, commi 2 e 2 bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. le opere in commento potranno, conseguentemente, essere eseguite direttamente dal proponente, in quanto funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio;

RAPPRESENTATO che il PUA in trattazione è composto dai seguenti elaborati:

1. Tav. 1 - Estratto PUC e stralcio NTA;
2. Tav. 1bis - Progetto norma;
3. Tav. 2 - Stralcio catastale;
4. Tav. 3 - Rilievo del verde e manufatti esistente;
5. Tav. 4 - Documentazione fotografica;
6. Tav. 5 - Estratto cartografia - Stato dei luoghi reale;
7. Tav. 6 - Planimetria di progetto e planivolumetrico;
8. Tav. 7 - Sezioni stradali;
9. Tav. 8 - Schema allacci fognari ed elettrici-Model;
10. Tav. 9a - Tipologie edilizie unità d'intervento A-Model;
11. Tav. 9b - Tipologie edilizie unità d'intervento B-Model;
12. Tav. 9c - Schemi di calcolo volumetria;

13. Tav. 10 - Assonometria e fotoinserimenti-Model;
14. Progetto PUA Formato SHP;
15. Relazione geologica PUA;
16. Relazione invarianza idraulica e reti;
17. Studio di compatibilità idrogeologica;
18. Relazione tecnica;
19. Norme tecniche di attuazione;
20. Schema di convenzione;
21. Tav. 11 - Parcheggio pubblico;
22. Computo metrico est. OO UU S4 park;

EVIDENZIATO che la Provincia di Sassari, con nota protocollo n. 22333 del 2.2.2023 ha comunicato di escludere per il Piano in argomento la procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S.; ciò in quanto lo stesso Piano non implica impatti significativi sull'ambiente ulteriori rispetto a quelli già valutati in sede di V.A.S. del Piano sovraordinato;

RITENUTO il Piano attuativo in parola rispondente nel suo complesso alle esigenze della collettività e quindi meritevole di approvazione;

ACQUISITI sulla proposta di deliberazione, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii., il parere favorevole espresso dal responsabile del servizio sulla regolarità tecnica e l'attestazione circa la non rilevanza contabile a cura del responsabile di ragioneria;

RIFERITO che sulla stessa proposta di deliberazione è stato esperito, con esito favorevole, il controllo concomitante di regolarità amministrativa unitamente al coordinamento testuale a cura del Segretario generale;

RAMMENTATO che la 3<sup>a</sup> Commissione consiliare permanente, in data 5.7.2023 ha espresso parere favorevole sulla pratica in trattazione;

VISTI:

- ♦ gli articoli 20 e 21 della L.R. Sardegna n. 45/1989 e ss.mm.ii;
- ♦ l'articolo 42 del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267 e ss.mm.ii.;

RICONOSCIUTA la propria competenza alla luce delle vigenti disposizioni normative, statutarie e regolamentari;

RAVVISATA l'opportunità, in sintonia con la proposta tecnica avanzata dagli uffici, di procedere all'approvazione della presente deliberazione per le finalità in oggetto;

CON VOTI espressi per alzata di mano ed accertati con l'assistenza della scrutatrice, la consigliera Di Guardo e degli scrutatori, i consiglieri Gavini e Pinna, presenti 31 (essendo entrati in aula nel corso del dibattito i consiglieri Andria e Toschi Pilo ed essendo usciti dall'aula i consiglieri Manca e Alivesi), votanti 22, favorevoli 21, contrari 1: il consigliere Andria; astenuti 8: la consigliera Fundoni e i consiglieri Masala, Pinna, Mascia, Brianda, Ginesu, Demurtas e Rizzu; il Presidente non prende parte alla votazione,

## D E L I B E R A

1. di fare proprie le premesse narrative, descrittive e motivazionali al presente dispositivo, ritenendole qui integralmente trasposte;
2. di adottare, per l'effetto, ai sensi dell'articolo 21 della L.R. Sardegna n. 45/1989 e ss.mm.ii., il Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata relativo al Progetto

norma "B2\_PN1- via Luna e Sole via degli Astronauti" come da elaborati progettuali agli atti della presente deliberazione;

3. di dare atto che:
  - ♦ gli elaborati elencati in premessa sono contenuti in apposito supporto informatico costituente documentazione amministrativa ai sensi dell'articolo 49 del regolamento sul funzionamento del Consiglio comunale;
  - ♦ detta documentazione progettuale sarà depositata entro 15 giorni dalla data della presente deliberazione presso la segreteria comunale e pubblicata sul sito *web* istituzionale di questo Ente;
  - ♦ dell'avvenuto deposito verrà data notizia mediante la pubblicazione di idoneo avviso presso l'albo pretorio *on line* del Comune, nella pagina iniziale del sito *web* istituzionale e nel BURAS;
  - ♦ entro il termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione di tale avviso sul BURAS, chiunque può prendere visione degli atti adottati e presentare proprie osservazioni in forma scritta;
  - ♦ il Consiglio comunale potrà accogliere o respingere le osservazioni presentate, con parere motivato e, tenuto conto di esse, potrà deliberare l'approvazione definitiva del PUA di cui in oggetto, entro la data di 12 mesi dalla data di adozione del presente provvedimento;
4. di demandare al Dirigente del Settore pianificazione territoriale, paesaggio e sviluppo turistico, tutti gli adempimenti necessari a dare esecuzione a quanto qui disposto.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

Pubblicata all'albo del Comune dal ..... al .....

senza opposizioni.

Sassari, .....

IL SEGRETARIO GENERALE

Letto ed approvato in seduta del .....

con deliberazione n. ....

Del che si è redatto il presente verbale

IL PRESIDENTE

F/TO **MURRU**

IL SEGRETARIO GENERALE

F/TO **PULEDDA**

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

IL SEGRETARIO GENERALE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il Segretario generale sottoscritto certifica che la presente deliberazione trovasi in corso di pubblicazione all'albo del Comune per 15 giorni consecutivi dal ..... al .....

Sassari, .....

IL SEGRETARIO GENERALE