



COMUNE DI SASSARI

Deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA – “SOTTOZONA G1” – PIAZZALE SEGNI – PROPONENTI SOCIETÀ ICORT S.R.L. - LOMBARDA COSTRUZIONI S.R.L. - TILOCCA 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 duemilaventicinque addi quindici del mese di aprile

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.
Arru Eugenio	P	-	Lucchi Clemente Niccolò	P	-	Pipia Francesco	P	-
Azara Angelo	P	-	Luisi Christian	P	-	Planetta Antonio	P	-
Azzena Giovanni	P	-	Manai Stefano	P	-	Ponti Alessandro	P	-
Bazzoni Pierpaolo	P	-	Mascia Giuseppe (Sindaco)	P	-	Ribichesu Nicola	P	-
Boiano Alessandro	P	-	Masia Giovanna	P	-	Rubattu Anna Paola	P	-
Brianda Mariano	P	-	Musio Chiara Maria Regina	P	-	Ruju Stefano	P	-
Cadeddu Roberto	P	-	Onida Gianluigi	P	-	Sardara Carlo Andrea	-	A
Chelo Gianluca	P	-	Pani Walter Oreste	P	-	Sassu Antonio	P	-
Corda Alessandra	P	-	Paoni Antonio	P	-	Serratrice T. Rossana	P	-
Delogu Melania	P	-	Pedoni Pietro	P	-	Tedde Gian Franco	P	-
Dessole Giovanni	P	-	Piga Noemi	P	-	Usai Maurizio	P	-
Fois Antonietta	P	-	Pingerna Mario	P	-			

Sono presenti tutte le Assessore e tutti gli Assessori.

PRESIDENTE

Dott. Mario Pingerna

con la partecipazione della

SEGRETARIA GENERALE

Dott.ssa Giovanna Solinas Salaris

In continuazione di seduta, il Presidente, posto in trattazione l'argomento in oggetto, cede la parola all'assessora alla pianificazione territoriale e tutela del paesaggio Fantato per l'illustrazione.

L'Assessora alla pianificazione territoriale e tutela del paesaggio Fantato illustra la proposta di deliberazione al Consiglio.

Il Presidente apre la fase del dibattito.

Intervengono: il consigliere Brianda; il consigliere Azzena (nel corso dell'intervento del consigliere Azzena, è uscito dall'aula il consigliere Lucchi); il consigliere Paoni; la consigliera Corda; la consigliera Serratrice e il consigliere Cadeddu.

Il Presidente cede la parola all'assessora Fantato per la replica finale.

L'Assessora alla pianificazione territoriale e tutela del paesaggio Fantato svolge la replica.

Per il contenuto dell'illustrazione, della discussione generale e della replica dell'Assessora, 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, apre la fase delle dichiarazioni di voto.

Il Consigliere Sassu, svolto un breve intervento, dichiara il voto favorevole.

Il Consigliere Pedoni, svolto un breve intervento, dichiara il voto favorevole del gruppo Fratelli d'Italia.

Il Consigliere Azzena, svolto un breve intervento, dichiara il voto contrario di Forza Italia.

Il Consigliere Brianda, dichiarato il proprio voto contrario, svolge un breve intervento.

Il Consigliere Planetta, svolto un breve intervento, dichiara il voto favorevole del Partito Democratico.

Il Consigliere Ruju, dichiarato il voto favorevole del gruppo Alleanza Verdi Sinistra, svolge un breve intervento.

Per il contenuto degli interventi resi in fase di dichiarazione di voto, 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 per dichiarazione di voto, invita il Consiglio a deliberare.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta n. 3640 in data 1 aprile 2025 di cui all'oggetto, presentata dall'Assessora alla pianificazione territoriale e tutela del paesaggio;

PREMESSO quanto segue:

- il vigente Piano urbanistico comunale (PUC) individua nelle sottozone G1 le attrezzature di servizio pubbliche e private, comprendenti: - strutture per l'istruzione secondaria superiore (ex G1.1.1); - università ed ersu (ex G1.1.2); - laboratori, ospedali, cliniche (ex G1.2.1); - strutture socio assistenziali (ex G1.2.2); - strutture per il recupero delle dipendenze (ex G1.2.3); - musei e padiglioni espositivi (ex G1.3.1); - biblioteche ed archivi (ex G1.3.2); - padiglioni fieristici (ex

G1.3.3); - attività direzionali ed uffici (ex G1.4); - mercati civici (ex G1.5); - teatri, cinema, spazi e luoghi di pubblico spettacolo, alberghi, centri congressuali e strutture commerciali (ex G1.6);

- per detti ambiti lo stesso PUC, sulla base delle indicazioni contenute agli articoli 54 e 55 delle norme tecniche di attuazione (NTA) prevede che l'attuazione avvenga attraverso la redazione di appositi Piani urbanistici attuativi (PUA);

ATTESO che le Società Icort s.r.l. con sede a Nuoro, Lombarda Costruzioni s.r.l. con sede a Sassari, rappresentate dal geom. Pierpaolo Tilocca, e la Società Tilocca s.r.l. con sede a Burgos (SS), rappresentata dall'Ing. Raimondo Tilocca, hanno presentato in data 11.12.2023 con nota protocollo n. 024493 - successivamente integrata in data 29.2.2024 con nota protocollo n. 0044853 - al Settore pianificazione territoriale e tutela del paesaggio di questo Comune, il Piano urbanistico attuativo relativo alla sottozona G1 prevista nel vigente PUC e localizzata in adiacenza al piazzale Segni, riguardante le aree distinte nel Nuovo catasto terreni (NCT) al foglio 108, mappali 1207, 2341 e 2093 parte, per la superficie complessiva di mq. 15.340;

DATO ATTO che la proposta progettuale del PUA in argomento riguarda, secondo quanto previsto dall'articolo 3 della L.R. Sardegna n. 20/1991 e ss.mm.ii., la realizzazione di n. 2 stralci funzionali convenzionabili separatamente, così denominati:

- "sub-comparto A", per una superficie territoriale pari a 14.085 mq, di proprietà indivisa delle società istanti sopraindicate;
- "sub-comparto B", per una superficie territoriale pari a 1.255 mq, di ulteriori proprietari i quali non hanno aderito alla predetta proposta come risulta dalla documentazione agli atti del Settore proponente;

AVUTO RIGUARDO al PUA proposto dalle infrascritte società istanti per il "sub-comparto A", articolato in tre differenti unità di intervento denominate "A1", "A2" e "A3", di seguito sintetizzate:

- A1: implica la realizzazione di un unico corpo di fabbrica per un volume massimo realizzabile di 1.580 mc per il quale le destinazioni d'uso ammesse sono relative a strutture direzionali, commerciali e sanitarie;
- A2: comporta la realizzazione di un unico corpo di fabbrica per un volume massimo realizzabile di 8.984 mc per il quale le destinazioni d'uso ammesse sono relative a strutture direzionali, commerciali e sanitarie;
- A3: inerente la realizzazione di un unico corpo di fabbrica per un volume massimo realizzabile di 10.564 mc per il quale le destinazioni d'uso ammesse sono relative a strutture direzionali e sanitarie, con esclusione di quelle commerciali;

PRECISATO inoltre che, in dipendenza dello stesso PUA:

- è prevista, sulla base di quanto indicato all'articolo 54 delle NTA del PUC - di richiamo all'articolo 9 della Circolare applicativa n. 1/1984 del decreto dell'Assessore agli enti locali, finanze e urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna n. 2266/U del 20.12.1983 - la cessione gratuita a favore di questo Comune delle aree riservate agli standard per una superficie pari almeno al 10% dell'area di intervento e pertanto, per il "sub-comparto A", corrispondente a mq 1.409;
- sui terreni da cedere a questo Ente, individuati in posizione adiacente alla zona sportiva comunale "S3" includente il Palaserradimigni, è proposta la sistemazione dell'area a verde, previa realizzazione di un muro di sottoscarpa con sovrastante recinzione come quella esistente, il riempimento con materiali provenienti dagli

scavi fino alla quota di cui all'area sportiva S3, ed infine la copertura con terra di coltivo e la piantumazione di siepi, arbusti e piante d'alto fusto;

- i costi di progettazione e realizzazione delle predette opere di interesse pubblico, assimilabili ad opere di urbanizzazione primaria, per l'importo presunto di euro 225.000,00, sono a carico dei proponenti, da recuperarsi a valere sugli oneri per le urbanizzazioni primarie e secondarie dell'insediamento;
- come previsto dall'articolo 8 dello schema di convenzione, facente parte integrante e sostanziale del piano attuativo in argomento, l'importo delle opere di urbanizzazione suindicate sarà puntualmente definito in sede di redazione della progettazione esecutiva;

SPECIFICATO che:

- l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione previste nel piano suddetto resta al di sotto della soglia comunitaria di cui all'articolo 14, comma 1, lettera a del D. Lgs. n. 36 del 31 marzo 2023 e ss.mm.ii.;
- conseguentemente, ai sensi dell'articolo 5 dell'allegato I.12 del citato D. Lgs. 36/2023, si applica l'articolo 16, commi 2 e 2 *bis* del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. per cui le opere in commento potranno 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. A.01 – Elenco elaborati;
2. B.01 – Relazione tecnico – illustrativa;
3. C.00 – Documentazione catastale (omissis);
4. D.00 – Relazione geologica e sismica;
5. E.00 – Relazione geotecnica;
6. F.00 – Studio di compatibilità geologica e geotecnica;
7. G.00 – Studio di invarianza idraulica;
8. H.00 – Norme tecniche di attuazione;
9. I.00 – Relazione tecnico - finanziaria e quadro economico;
- 10.L.00 – Schema di convenzione (omissis);
- 11.Tav. 01.01 – Inquadramenti - Ortofoto - Documentazione fotografica 1:1.000 e 1:4.000;
- 12.Tav. 02.00 – Stato di fatto 1:500;
- 13.Tav. 03.01 – Progetto del PUA 1:500;
- 14.Tav. 04.01 – Ipotesi di utilizzo - Sistemazione generale 1:500;
- 15.Tav. 05.00 – Ipotesi di utilizzo Blocco A1 - pianta e prospetti 1:200;
- 16.Tav. 06.00 – Ipotesi di utilizzo Blocco A2 - piante e prospetti 1:200;
- 17.Tav. 07.00 – Ipotesi di utilizzo Blocco A3 - piante e prospetti 1:200;
- 18.Tav. 08.00 – Opere addizionali - Sistemazione area AC.A 1:200 e 1:50;

PRESO ATTO della presupposta istruttoria tecnica del Settore pianificazione e tutela del paesaggio, la quale attesta che il PUA in argomento risulta conforme alle prescrizioni di cui alle NTA del PUC per la zona interessata;

EVIDENZIATO che la Provincia di Sassari, in data 3 aprile 2024 con nota protocollo n. 0070126 ha comunicato di escludere per il Piano in argomento la procedura di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (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. relativa alla redazione del PUC;

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., i pareri favorevoli espressi dal Dirigente del settore edilizia privata, attività produttive, pianificazione territoriale e tutela paesaggio sulla regolarità tecnica e dal Dirigente del settore politiche finanziarie e tributarie sulla regolarità contabile;

RIFERITO che sulla stessa proposta di deliberazione è stato esperito, con esito favorevole, il controllo concomitante di regolarità amministrativa a cura della Segretaria generale;

RAMMENTATO che la 3^a Commissione consiliare permanente, in data 9.4.2025 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 Corda e degli scrutatori, i consiglieri Ruju e Pani, presenti 33 (essendo uscito dall'aula nel corso del dibattito il consigliere Lucchi), votanti 32, favorevoli 30, contrari 2: i consiglieri Brianda e Azzena; 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 (PUA) di iniziativa privata relativo alla sottozona G1 prevista nel vigente PUC e localizzata in adiacenza al piazzale Segni, limitatamente al "sub-comparto A", come da elaborati progettuali agli atti della presente deliberazione;
3. di prendere atto che le opere di interesse pubblico contenute nel piano attuativo in argomento, previste a scemputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ammontano presuntivamente a € 225.000,00, importo da definirsi puntualmente in sede di redazione della progettazione delle opere di urbanizzazione in argomento;
4. di dare altresì 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 Bollettino ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna;
- 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;
5. di dare mandato al Dirigente del settore edilizia privata, attività produttive, pianificazione territoriale e tutela del paesaggio, in ordine agli adempimenti consequenziali a quanto qui disposto.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

LA SEGRETARIA GENERALE

Pubblicata all'albo del Comune dal al

senza opposizioni.

Sassari,

LA SEGRETARIA GENERALE

Letto ed approvato in seduta del

con deliberazione n.

Del che si è redatto il presente verbale

IL PRESIDENTE

F/TO **PINGERNA**

LA SEGRETARIA GENERALE

F/TO **SOLINAS SALARIS**

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

LA SEGRETARIA GENERALE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La Segretaria generale sottoscritta certifica che la presente deliberazione trovasi in corso di pubblicazione all'albo del Comune per 15 giorni consecutivi dal al

Sassari,

LA SEGRETARIA GENERALE