



COMUNE DI SASSARI
Ufficio Stampa

Sassari, li 27 luglio 2023

COMUNICATO STAMPA

**Chiarimenti sull'iter della pratica:
Piano urbanistico attuativo (Pua) sottozona B2-PN1
del Piano urbanistico comunale - via Luna e Sole -
via degli Astronauti – proponente soc. Maspasrl**

Il Piano Urbanistico del Comune di Sassari, redatto in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale e al Piano di Assetto Idrogeologico, è stato approvato in via preliminare con Delibera del Consiglio Comunale 52 del 27/07/2011, successivamente in via definitiva con Delibera del Consiglio Comunale 43 del 26/07/2012, dichiarato coerente dalla Regione Sardegna con Determinazione del Direttore Generale n.3280 del 02/12/2014. L'entrata in vigore del Piano è stata sancita con la pubblicazione dello stesso sul BURAS n.58 del 11/12/2014.

Lo strumento urbanistico approvato prevede, per la zona B2 in argomento, il rispetto delle prescrizioni del cosiddetto "progetto norma" (trattasi di una scheda di dettaglio che contiene i parametri urbanistici delle aree oggetto di intervento) di cui all'elaborato 5.8.2.1 dello stesso PUC.

Tale progetto norma prevede, in sostanza, l'obbligo della redazione di un Piano Urbanistico Attuativo, da approvarsi da parte del consiglio comunale, nel rispetto dei parametri descritti, i quali prescrivono una volumetria massima di 33.641 metri cubi, suddivisa in due unità di intervento:

- l'unità A, con destinazione d'uso "Strutture ricettive extralberghiere", che si intendono come appartamenti per affitti temporanei, bed and breakfast, affitta camere, residences, etc. per una volumetria massima di 7.149 metri cubi, da realizzarsi su una superficie di 2.383 metri quadri, per un'altezza massima di 5 piani fuori terra;

Grazia Sini

Palazzo Ducale 07100 Sassari - CF 00239740905
Tel. 079/279356; Fax: 079/279365 ufficio_stampa@comune.sassari.it



COMUNE DI SASSARI
Ufficio Stampa

• l'unità B, con destinazione d'uso "Residenziale e commerciale", per una volumetria massima di 26.492 metri cubi, da realizzarsi su una superficie di 9.812 metri quadri, per un'altezza massima di 6 piani fuori terra; di cui fino ad un 40% della volumetria commerciale pari a 10.596,80 equivalenti ad una media struttura di vendita.

Il progetto norma prevede inoltre, come si evidenzia nella scheda sotto riportata:

• la cessione gratuita, a favore dell'Amministrazione Comunale, delle aree per una superficie di 5.372 metri quadri, a destinazione verde pubblico;

• la cessione gratuita, a favore dell'Amministrazione Comunale, e realizzazione, con oneri a carico del lottizzante, del parcheggio ad uso pubblico, di 631 metri quadri

L'art.84 delle norme tecniche di attuazione del Piano urbanistico stabilisce che, nell'ambito dei Progetti Norma, si possano effettuare delle diverse localizzazioni delle cessioni standard specificando, in fase di redazione del PUA, le ragioni progettuali e le convenienze pubbliche delle modifiche introdotte.

Si riporta di seguito la scheda del progetto norma.

Grazia Sini

Palazzo Ducale 07100 Sassari - CF 00239740905

Tel. 079/279356; Fax: 079/279365 ufficio_stampa@comune.sassari.it



COMUNE DI SASSARI
Ufficio Stampa

riscontrate come non coerenti con nota del 04 aprile 2020 dagli uffici dello stesso settore Pianificazione Territoriale, i quali ribadivano le criticità già denunciate.

Con nota del 04.09.2020 la società MASPA S.R.L. in oggetto presentava ulteriore istanza per l'approvazione del Piano urbanistico Attuativo per la zona B2-PN1, avvalendosi delle disposizioni di cui all'art.84 delle NTA del PUC, chiedendo pertanto al Consiglio Comunale l'approvazione di una variante urbanistica con una trasformazione del progetto norma vigente, proponendo una nuova ripartizione delle diverse realizzazioni e conseguentemente delle volumetrie previste.

Tale proposta veniva istruita dagli uffici prendendo atto dell'articolo 84 delle NTA del PUC, verificando i parametri urbanistici attinenti le volumetrie, altezze massime e destinazioni d'uso, demandando al Consiglio Comunale in merito alle valutazioni circa le convenienze pubbliche afferenti le modifiche introdotte al progetto norma.

La proposta di modifica del Piano Attuativo, contenente sostanziali differenze rispetto al progetto norma, veniva bocciata dalla Commissione Urbanistica nella seduta del 02.09.2020; successivamente il Consiglio Comunale riunito per discutere e, conseguentemente, rigettare a sua volta, la proposta, ha preso atto della nota della Soc.Maspa con la quale si chiedeva il ritiro della pratica urbanistica.

Con nota del 30/04/2021, successivamente integrata con nota del 23/12/2022 la stessa società presentava un nuovo Piano Urbanistico Attuativo per la zona B2-PN1, informando gli uffici del settore Pianificazione in merito al fatto che l'ultima proposta progettuale presentata corrispondeva compiutamente alle prescrizioni del progetto norma, chiedendo pertanto l'approvazione.

Si illustra di seguito la proposta progettuale (nello specifico lo stralcio delle tavole 6 e 10) presentata dai proponenti.

Grazia Sini

Palazzo Ducale 07100 Sassari - CF 00239740905
Tel. 079/279356; Fax: 079/279365 ufficio_stampa@comune.sassari.it



COMUNE DI SASSARI
Ufficio Stampa



Tale proposta veniva istruita dagli uffici, prendendo atto del rispetto e della corrispondenza del Piano attuativo alle prescrizioni di cui al progetto norma vigente, e pertanto esprimeva parere favorevole dal punto di vista tecnico, demandando al Consiglio Comunale l'approvazione. L'organo consiliare, con deliberazione n.49 del 13.07.2023 adottava la delibera di approvazione del PUA in via preliminare, ai sensi dell'art.21 della L.R. 45/1989. Pertanto, una volta pubblicata la suddetta delibera sul BURAS, i portatori di interesse potranno presentare, entro 60 giorni, le proprie osservazioni, le quali saranno oggetto di ulteriore valutazione da parte del Consiglio Comunale.

L'approvazione del Piano Attuativo che rispecchia pedissequamente la scheda norma è assolutamente un atto dovuto, costituendo una mera esecuzione delle previsioni di dettaglio già disposte dal Piano Urbanistico Comunale; la stessa approvazione è di fatto, un diritto per gli interessati, e tale diritto può essere denegato, come avvenuto nelle proposte precedentemente presentate, solo per motivazioni tecniche o giuridiche, quali il mancato rispetto delle disposizioni della scheda norma.

Grazia Sini

Palazzo Ducale 07100 Sassari - CF 00239740905
Tel. 079/279356; Fax: 079/279365 ufficio_stamp@comune.sassari.it



COMUNE DI SASSARI
Ufficio Stampa

Il rigetto della nuova proposta progettuale, che ribadiamo corrisponde a quanto approvato dal PUC, esporrebbe l'Amministrazione a un contenzioso con la società proponente, con soccombenza in giudizio presso il Tribunale Amministrativo Regionale, e gli inevitabili effetti di natura risarcitoria per le casse comunali, con conseguente denuncia alla procura della Corte dei Conti per l'accertamento del danno erariale.

Grazia Sini

Palazzo Ducale 07100 Sassari - CF 00239740905
Tel. 079/279356; Fax: 079/279365 ufficio_stampa@comune.sassari.it