



## COMUNE DI ASSEMINI

ORIGINALE

### **DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 58**

**OGGETTO:** ADOZIONE DEFINITIVA VARIANTE N. 2 AL PIANO URBANISTICO COMUNALE FINALIZZATA ALLA PROPOSTA INSEDIATIVA DI UN CENTRO COMMERCIALE BRICOMAN ITALIA SRL IN LOC. TRUNCU IS FOLLAS - SOC. GECOPRE SRL.

L'anno **2017** addì **22** del mese di **Dicembre** nel Comune di Assemini, presso l'aula Consiliare, convocato con appositi Avvisi per le ore **16.00**, si è riunito in seduta Straordinaria, il Consiglio Comunale nelle persone dei Signori:

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

**Totale Presenti 13**

**Totale Assenti 12**

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dr.ssa Maria Efsia Contini.

Assume la presidenza il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO, SABRINA LICHERI



## COMUNE DI ASSEMINI

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO LICHERI SABRINA** introduce il terzo punto all'ordine del giorno avente ad oggetto <<**Adozione definitiva Variante n. 2 al Piano Urbanistico Comunale finalizzata alla proposta insediativa di un centro commerciale Bricoman Italia S.r.l. in Loc. Truncu Is Follas – Soc. Gecopre S.r.l.>> e concede la parola all'Assessore per la relazione di competenza.**

Illustra la proposta l'Assessore alle Politiche del Territorio e la Sostenibilità Ambientale Gianluca Mandas (come integralmente riportato nel verbale generale di seduta).

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO** dà lettura del dispositivo della proposta n. 93 del 30.11.2017 recante ad oggetto <<**Adozione definitiva Variante n. 2 al Piano Urbanistico Comunale finalizzata alla proposta insediativa di un centro commerciale Bricoman Italia S.r.l. in Loc. Truncu Is Follas – Soc. Gecopre S.r.l.>> e invita il Consiglio ad esprimere il proprio voto sulla proposta testé discussa.**

L'esito della votazione, resa in forma palese per alzata di mano, proclamato dal Presidente, è il seguente:

- **Consiglieri presenti n. 13**
- **Voti favorevoli n. 13 (unanimità)**
- **Voti contrari n. 0**
- **Astenuti n. 0**

Visto l'esito della votazione sopra riportato,

### IL CONSIGLIO COMUNALE

**Vista** la proposta di Deliberazione n. 93 del 30.11.2017 recante ad oggetto <<**Adozione definitiva Variante n. 2 al Piano Urbanistico Comunale finalizzata alla proposta insediativa di un centro commerciale Bricoman Italia S.r.l. in Loc. Truncu Is Follas – Soc. Gecopre S.r.l.>> corredata del prescritto parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 267/2000;**

### DELIBERA

**All'unanimità di approvare** e fare propria la proposta di Deliberazione n. 93 del 30.11.2017 recante ad oggetto <<**Adozione definitiva Variante n. 2 al Piano Urbanistico Comunale finalizzata alla proposta insediativa di un centro commerciale Bricoman Italia S.r.l. in Loc.**

---

**Truncu Is Follas – Soc. Gecopre S.r.l.>>** che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale.





Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
F.TO DIGITALMENTE  
SABRINA LICHERI

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.TO DIGITALMENTE  
DR.SSA MARIA EFISIA CONTINI

La presente deliberazione viene pubblicata in data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_

IL FUNZIONARIO DELEGATO  
F.TO DIGITALMENTE  
DR.SSA DANIELA PETRICCI

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_, in seguito alla pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune dal \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_

IL FUNZIONARIO DELEGATO

*Documento Firmato digitalmente ai sensi del TU 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.  
L'accesso agli Atti viene garantito attraverso l'ufficio di Segreteria Generale ed i singoli responsabili di procedimento ai quali l'atto si riferisce, ai sensi e con le modalità di cui L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al regolamento per l'accesso agli atti del Comune di Assemini.*



## COMUNE DI ASSEMINI

Servizio Pianificazione territoriale, Edilizia Privata, Pubblica, Vigilanza Edilizia, Condoni, Patrimonio

# Proposta di Delibera di Consiglio Comunale

Proposta n°93	Del 30/11/2017		
---------------	-------------------	--	--

**Oggetto:** ADOZIONE DEFINITIVA VARIANTE N. 2 AL PIANO URBANISTICO COMUNALE FINALIZZATA ALLA PROPOSTA INSEDIATIVA DI UN CENTRO COMMERCIALE BRICOMAN ITALIA SRL IN LOC. TRUNCU IS FOLLAS - SOC. GECOPRE SRL.

## Il Responsabile del Servizio Pianificazione territoriale, Edilizia Privata, Pubblica, Vigilanza Edilizia, Condoni, Patrimonio

### Premesso che:

- Con la deliberazione n. 38 del 28.12.2016 il Consiglio Comunale ha adottato la variante n. 2 al Piano Urbanistico Comunale accogliendo le istanze con le quali la Soc. GESAFIN IMMOBILIARE srl con sede in Roma in Via dell'Antartide n. 7 proprietaria degli immobili ha richiesto di insediare nel territorio comunale, nell'ambito censito al N.C.E.U. al foglio 39 mappali 142 - 198 foglio 40 mappale 118, un centro commerciale della Soc. BRICOMAN ITALIA srl con sede a Rozzano (MI) in Via G. Marconi n. 24.
- La procedura finalizzata all'insediamento in argomento prevede l'adozione di una variante al Piano Urbanistico Comunale del Comune di Assemini propedeutica alla definizione del Piano Attuativo del comparto D2.5 in località Truncu is Follas approvato nella stessa seduta del 28.12.2016 con deliberazione n. 39;

### Atteso che:

- **unitamente alla Variante n. 2 è stato approvato:**
  - Il Rapporto preliminare occorrente alla procedura di Assoggettività a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del Decreto Legislativo n. 152/2006 e s.m.i.;
  - Lo studio di Compatibilità Idraulica e lo Studio di Compatibilità Geologica e Geotecnica ai sensi delle Norme di Attuazione del P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico) al fine di acquisire il parere dell'Agenzia del Distretto Idrografico della Sardegna
- **la variante è stata depositata** a disposizione dei cittadini e sottoposta alla procedura di pubblicazione prevista dall'art. 20 della L.R. n. 45/1989 e s.m.i. mediante: affissione di manifesti nelle vie cittadine, inserimento di apposito avviso nel sito istituzionale del Comune di Assemini, all'albo pretorio online nonché sul bollettino Ufficiale della Regione Sardegna n. 4 del 19.01.2017 data questa dalla quale sono decorsi i 60 giorni per la presentazione di eventuali opposizioni e/o osservazioni;
- **nei termini previsti dalla L.R. 45/1989**, è pervenuta l'osservazione del Comune di Elmas acquisita agli atti con nota prot. A-8980 17.03.2017 la quale anche se riferita al Piano Attuativo adottato con D.C.C. n. 39 del 28.12.2016, avendo riflessi anche sulla presente variante n. 2 appare opportuno considerarla anche in questo procedimento;
  - **Il Comune di Elmas in dettaglio osserva:**
    - 1) Che pur essendo stati indicati i bacini dei ricettori idraulici, sembrerebbe che la Relazione Idrogeologica e Geologica/Geotecnica non contempli la verifica dello smaltimento delle acque attraverso le ridotte tubazioni sulla SS 130, che poi convogliano le acque all'interno dell'abitato di Elmas lungo la Via Sa Narba e la Via Sestu, ritenendo quindi necessario che lo studio del rischio idraulico sia esteso anche al territorio del Comune di Elmas, per consentire una visione d'insieme ed una più puntuale valutazione del rischio.
    - 2) Che manchi una valutazione sul sistema di deflusso delle acque meteoriche dell'area di intervento, con Strade, parcheggi, edifici, in misura certamente maggiore allo stato attuale, e con superfici drenanti notevolmente diminuite.
    - 3) L'assenza di documentazione sull'applicazione della recente normativa sull'invarianza idraulica.

- 4) Con riferimento agli scarichi delle acque reflue, che la variante prevede essenzialmente un allaccio alla fognatura nera della Via Majorana, senza tuttavia verificare se la sezione di tale rete, attualmente dimensionata per accogliere i reflui del quartiere di Truncu Is Follas, è adeguata all'ulteriore implementazione derivante dall'intervento in oggetto, posto che tale condotta è la medesima che entra nell'abitato di Elmas e su cui viene convogliata tutta la Via Sa Narba e la Via del Pino Solitario.
- 5) In merito alla viabilità che già allo stato attuale il carico di auto e di mezzi pesanti della Via San Giorgio è notevole, e soffre dell'intersezione tra diversi flussi di traffico, in particolare nella zona del semaforo. Avremo quindi bisogno di capire se tale criticità è stata oggetto di studio puntuale, e se eventualmente sono stati previsti degli interventi di riduzione e/o gestione del traffico. Segnaliamo altresì che la Via San Giorgio è attualmente priva dei necessari requisiti di sicurezza, ed è altamente dissestata, in particolare al confine col Comune di Sestu.
- 6) La necessità di rimuovere verificando una eventuale operazione di bonifica i materiali risalenti alla precedente attività esercitata depositati nell'area prospiciente quella oggetto dell'intervento;

**Preso atto che:**

- Il Rapporto preliminare occorrente alla procedura di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del Decreto Legislativo n. 152/2006 e s.m.i. è stato trasmesso con nota prot. n. 3363 del 02.02.2017 alla Città Metropolitana di Cagliari in quanto Autorità Competente per il procedimento conseguente da attivare con i soggetti aventi competenza ambientale al fine di acquisirne osservazioni e pareri;
- Con Determinazione n. 7 del 23.03.2017, acquisita al prot. n. 11059 del 4.4.2017, la Città Metropolitana di Cagliari ha stabilito di non assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica la variante n. 2 al P.U.C. in argomento vincolandolo:
  - 1) Al permanere delle linee di indirizzo e delle previsioni contenute nell'atto pianificatorio descritte e contenute negli elaborati depositati;
  - 2) Alle osservazioni dell'ARPAS che chiede di accertare la presenza di eventuale contaminazione nell'area interessata e sottolinea la mancata stima degli impatti verso le componenti acque sotterranee e suolo, suggerendo l'inserimento di tali valutazioni all'interno della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS del Piano Attuativo relativo all'intervento oggetto della variante in adozione;
- Ancorché non contenuto nella Determinazione della CMdCA sopra richiamata, il Servizio Tutela del Paesaggio e Vigilanza della RAS con nota del 3.4.2017 prot. n. 12595 inviata per conoscenza a questo Comune che l'ha acquisita al prot. n. 11066 del 4.4.2017 osserva che pur non ritenendo che la variante in adozione debba affrontare la procedura di VAS ponga però in essere in fase di pianificazione attuativa un processo di pianificazione paesaggistica, calibrato su scala urbana di riferimento che tenga conto, oltre gli aspetti meramente funzionali, del governo delle trasformazioni urbane già in atto nei luoghi in argomento. Infatti, sebbene preveda la dotazione di spazi a verde localizzati ai margini del lotto di intervento e in corrispondenza delle rotatorie stradali, previste per l'accesso alla nuova GSV, occorre qualificare i confini dell'area interpretandoli come zone di transizione in rapporto alle aree marginali agricole di confine. Si potrà creare una fascia verde che offra l'occasione per una riqualificazione in termini generali l'abitato residenziale presente a margine. Potrà essere necessario connettere i percorsi alberati, le aree verdi e gli spazi di relazione, optando per una nuova configurazione (eventualmente anche a scapito di una parte della superficie destinata a sosta), mediante la formazione di fasce dedicate alla percorrenza pedonale e alla ricomposizione vegetale del margine lungo la viabilità.

**Preso atto ancora che:**

- Lo studio di Compatibilità Idraulica e lo Studio di Compatibilità Geologica e Geotecnica ai sensi delle Norme di Attuazione del P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico) è stato trasmesso all'Agenzia del Distretto Idrografico della Sardegna con nota prot. n. 3365 del 02.02.2017;
  - Con Deliberazione n. 11 del 17.10.2017 il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale ha approvato lo studio di compatibilità di cui sopra con le seguenti prescrizioni:
    1. Che conformemente a quanto previsto nell'art. 65, comma 7 del Decreto Legislativo 152/2006, le nuove aree di pericolosità idrogeologica individuate dallo studio di cui al precedente punto, a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURAS della presente delibera, siano soggette alle misure di salvaguardia di cui all'art. 4, art. 8 commi 8, 9, 10, 11 e 12, artt. 23, 24, 27, 28, 29, 30, delle Norme di Attuazione del PAI; nel caso di sovrapposizione di perimetri di aree pericolose di diversa tipologia o grado di pericolosità, fra quelle del PAI vigente e quelle individuate dallo studio in oggetto, si applicano le prescrizioni più restrittive nelle sole zone di sovrapposizione;
-

2. Che, in considerazione della validità triennale delle norme di salvaguardia di cui al punto precedente, i Comuni di Assemini e di Elmas attivino attività, ai sensi dell'art. 37 delle Norme di Attuazione del PAI, le procedure preordinate all'adozione e successiva approvazione delle varianti al PAI, per le nuove aree a pericolosità idrogeologica di cui sopra individuate nello studio;
3. Che, nelle more dell'approvazione delle nuove perimetrazioni come varianti PAI, i Comuni di Assemini e di Elmas recepiscano, nelle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente, le limitazioni d'uso prescritte dalle Norme di Attuazione del PAI per gli ambiti a pericolosità media, elevata e molto elevata idraulica individuati nel presente studio;
4. Che, in relazione alla presenza delle aree a pericolosità idrogeologica individuate e per le variate condizioni di rischio, ai sensi dell'art. 23 comma 15 delle Norme di Attuazione del PAI, i Comuni di Assemini e di Elmas predispongano i piani urgenti di emergenza così come previsto dall'art. 1 comma 4 del Decreto Legge n. 180/1998 convertito dalla legge n. 267/1998;
5. Che, particolare considerazione venga posta nell'osservanza dell'art. 8 commi 8, 9, 10 e 12 delle Norme di Attuazione del PAI in relazione alla regolamentazione e istituzione delle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali, per quanto attiene le aree individuate a pericolosità idraulica nel presente studio.

**Vista la richiesta** del 16.11.2017 acquisita al prot. n. 32735 del 20.11.2017 con la quale la Soc. Gesafin Immobiliare srl chiede la voltura della pratica in iter a favore della GECOPRE S.r.l. con sede in Cagliari Piazza Galileo Galilei, 15, C.F. 01061370928 in quanto nuova proprietaria dell'ambito interessato dall'intervento;

**Visti gli atti** presentati dalla Soc. GECOPRE Srl acquisiti al prot. n. 32973 il 21.11.2017 con i quali la Variante n. 2 al Piano Urbanistico Comunale è stata adeguata alle prescrizioni della Delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale;

**Considerato che** la Variante n. 2 al PUC, finalizzata alla proposta Insediativa di un Centro Commerciale BRICOMAN ITALIA srl in loc. Truncu Is Follas, come da elaborati prot. n. 32973 il 21.11.2017 soddisfa le prescrizioni dell'ADIS e conseguentemente anche le Osservazioni del Comune di Elmas in merito ai punti 1, 2, 3 e 4, mentre per il punto n. 5 si controdeduce che lo studio della viabilità già prevista negli studi di dettaglio del piano attuativo soddisfa tutte le esigenze di sicurezza viaria nell'ambito locale ed è obbligatoriamente limitata al territorio comunale di Assemini, non avendo autorità e poteri per disporre e determinare provvedimenti e soluzioni delle criticità presenti sul territorio di competenza del Comune di Elmas, in particolare a ridosso del semaforo sulla SS 130 peraltro di competenza ANAS.. Per il punto 6 si osserva che il progetto esecutivo prevederà tutte le operazioni eventuali di bonifica in ottemperanza alle vigenti disposizioni normative in materia e nel rispetto del parere ARPAS espresso in sede di valutazione dell'assoggettabilità a VAS e del parere V.I.A. espresso dalla Giunta Regionale con Delibera n. 35/33 del 18.07.2017.

**Considerato ancora che** le osservazioni proposte dall'ARPAS attraverso la Città Metropolitana di Cagliari Determinazione n. 7 del 23.03.2017 e dal Servizio Tutela del Paesaggio della R.A.S. con nota del 3.4.2017 prot. 12595 saranno oggetto di particolare attenzione nella fase di pianificazione attuativa e nel relativo progetto esecutivo dell'intervento.;

**Ritenuto quindi** procedere all'adozione definitiva della Variante n. 2 al Piano Urbanistico Comunale adottata con atto Consiliare n. 38 del 28.12.2016, come da elaborati presentati al prot. n. 32973 il 21.11.2017 per effetto dell'adeguamento alle osservazioni dell'ADIS;

**Dato atto** che per effetto della presente adozione definitiva si intendono recepite, nelle more dell'approvazione delle nuove perimetrazioni come varianti PAI (art.37 N.T.A. PAI), nelle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente, le limitazioni d'uso prescritte dalle Norme di Attuazione del PAI per gli ambiti a pericolosità media, elevata e molto elevata idraulica individuati nel presente studio approvato con Deliberazione n° 11 del 17.10.2017 dal Comitato Istituzionale, indicando le relative prescrizioni così come segue:

- *che conformemente a quanto previsto nell'art. 65, comma 7 del Decreto Legislativo 152/2006, le nuove aree di pericolosità idrogeologica individuate dallo studio di cui al precedente punto, a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURAS della presente delibera, siano soggette alle misure di salvaguardia di cui all'art. 4, art. 8 commi 8, 9, 10, 11 e 12, artt. 23, 24, 27, 28, 29, 30, delle Norme di Attuazione del PAI; nel caso di sovrapposizione di perimetri di aree pericolose di diversa tipologia o grado di pericolosità, fra quelle del PAI vigente e quelle individuate dallo studio in oggetto, si applicano le prescrizioni più restrittive nelle sole zone di sovrapposizione;*
-

- *che, in considerazione della validità triennale delle norme di salvaguardia di cui al punto precedente, i Comuni di Assemini e di Elmas attivino, ai sensi dell'art. 37 delle Norme di Attuazione del PAI, le procedure preordinate all'adozione e successiva approvazione delle varianti al PAI, per le nuove aree a pericolosità idrogeologica di cui sopra individuate nello studio;*
- *che, nelle more dell'approvazione delle nuove perimetrazioni come varianti PAI, i Comuni di Assemini e di Elmas recepiscano, nelle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente, le limitazioni d'uso prescritte dalle Norme di Attuazione del PAI per gli ambiti a pericolosità media, elevata e molto elevata idraulica individuati nel presente studio;*
- *che, in relazione alla presenza delle aree a pericolosità idrogeologica individuate e per le variate condizioni di rischio, ai sensi dell'art. 23 comma 15 delle Norme di Attuazione del PAI, i Comuni di Assemini e di Elmas predispongano i piani urgenti di emergenza così come previsto dall'art. 1 comma 4 del Decreto Legge n. 180/1998 convertito dalla legge n. 267/1998;*

**Dato atto ancora che** la presente variante è da sottoporre alla verifica di coerenza, come previsto dalla Delibera della Giunta Regionale n. 12\14 del 14.5.2002 (art. 31 della L.R. n. 7 del 22.4.2002).

**Ritenuto infine dare atto che la variante**, acquisita al prot. n. 32973 il 21.11.2017, è composta dai seguenti elaborati:

- RL01 - Relazione Tecnica;
- RL02 - Norme Tecniche di Attuazione;
- RL03 - Rapporto Preliminare (verifica di assoggettabilità a V.A.S.);
- RL05 - Studio di Compatibilità Geologica e Geotecnica ai sensi delle N. di A. del P.A.I.;
- RL08.1 – Relazione di Compatibilità Idraulica;
- RL08.2 – Aree di Pericolosità Studiate;
- RL08.3 – Aree di Pericolosità – Stralcio PGRA;
- RL08.4 – Inviluppo studio PGRA;
- EG01 – Stralcio del P.U.C. vigente;
- EG02 – Proposta di Variante al P.U.C. vigente;

**Accertato che** sotto il profilo Urbanistico la Variante al Piano Urbanistico di Assemini è rispettosa delle Normative di riferimento e pertanto il Responsabile del Servizio Pianificazione e Gestione del Territorio Geom. Carlo Barletta esprime il parere tecnico favorevole a condizione che sia adottato definitivamente dal Consiglio Comunale ai sensi degli artt. 20 e 21 della legge regionale n. 45/1989 e s.m.i.;

Visto il D.lgs n.267/2000 e s.m.i.;

Visto il vigente T.U. DPR n. 380/2001 e s.m.i.

Visto il D.Lgs n. 152/2006;

Vista la Legge Regionale n. 45 del 1989 e s.m.i.;

Visto lo Statuto Comunale

Visto il Vigente Piano Urbanistico Comunale;

Si propone al Consiglio Comunale di adottare apposito

### **ATTO DELIBERATIVO**

Con il quale per tutte le motivazioni e specificazioni indicate in premessa e che fanno parte integrante e sostanziale anche del presente dispositivo:

#### **SI DIA ATTO CHE:**

- **la variante** n. 2 al Piano Urbanistico Comunale adottata con la D.C.C. n. 38 del 28.12.2016 che prevede la riscrittura dell'articolo 75 delle norme di attuazione del P.U.C. con la suddivisione in art. 75.a "Parametri urbanistici ed edilizi per la sottozona Subzona D2.5A" e 75.b "Parametri urbanistici ed edilizi per la sottozona Subzona D2.5B", finalizzata all'insediamento nel territorio comunale, nell'ambito censito al N.C.E.U. al foglio 39 mappali 142 - 198 foglio 40 mappale 118, un centro commerciale della Soc. BRICOMAN ITALIA srl con sede a Rozzano (MI) in Via G. Marconi n. 24, nell'ambito di proprietà della Soc. GECOPRE srl di Cagliari è stata depositata a disposizione del pubblico per le finalità di cui agli artt.20-21 della L.R. n. 45/1989 e s.m.i.



- **Il deposito** è stato reso noto al pubblico il mediante: affissione di manifesti nelle vie cittadine, inserimento di apposito avviso nel sito istituzionale del Comune di Assemini, all'albo pretorio online nonché sul bollettino Ufficiale della Regione Sardegna n. 4 del 19.01.2017 data questa dalla quale sono decorsi i 60 giorni per la presentazione di eventuali opposizioni e/o osservazioni;
- **Unitamente** alla variante sono stati approvati:
  - Il Rapporto preliminare occorrente alla procedura di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del Decreto Legislativo n. 152/2006 e smi;
  - Lo studio di Compatibilità Idraulica e lo Studio di Compatibilità Geologica e Geotecnica ai sensi delle Norme di Attuazione del P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico) al fine di acquisire il parere dell'Agenzia del Distretto Idrografico della Sardegna
- La variante completa è stata trasmessa alla Città Metropolitana di Cagliari Ufficio Valutazione Ambientale Strategica in quanto Autorità Competente nel processo di Valutazione Ambientale Strategica del PUC per il necessario parere motivato di cui all'art. 15 del D.Lgs n. 152 del 2006 e alla Regione Autonoma della Sardegna Direzione Generale Agenzia Regionale del Distretto Idrografico della Sardegna;
- a seguito della procedura di pubblicazione prevista dagli artt. 20 e 21 della legge regionale n. 45\1989 della trasmissione all'Autorità Competente e Soggetti competenti sono pervenute le osservazioni descritte in premessa e di seguito dettagliate;

#### **SI DIA ATTO IN PARTICOLARE CHE:**

- **La Città Metropolitana di Cagliari** con Determinazione n. 7 del 23.03.2017, acquisita al prot. n. 11059 del 4.4.2017, ha stabilito di non assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica la variante n. 2 al P.U.C. in argomento vincolandolo:
    - 3) Al permanere delle linee di indirizzo e delle previsioni contenute nell'atto pianificatorio descritte e contenute negli elaborati depositati;
    - 4) Alle osservazioni dell'ARPAS che chiede di accertare la presenza di eventuale contaminazione nell'area interessata e sottolinea la mancata stima degli impatti verso le componenti acque sotterranee e suolo, suggerendo l'inserimento di tali valutazioni all'interno della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS del Piano Attuativo relativo all'intervento oggetto della variante in adozione;
  - **Il Servizio Tutela del Paesaggio e Vigilanza della RAS** con nota del 3.4.2017 prot. 12595 inviata alla CMdCA e a questo Comune che l'ha acquisita al prot. n. 11066 del 4.4.2017 ha osserva che pur non ritenendo che la variante in adozione debba affrontare la procedura di VAS ponga però in essere in fase di pianificazione attuativa un processo di pianificazione paesaggistica, calibrato su scala urbana di riferimento che tenga conto, oltre gli aspetti meramente funzionali, del governo delle trasformazioni urbane già in atto nei luoghi in argomento. Infatti, sebbene preveda la dotazione di spazi a verde localizzati ai margini del lotto di intervento e in corrispondenza delle rotatorie stradali, previste per l'accesso alla nuova GSV, occorre qualificare i confini dell'area interpretandoli come zone di transizione in rapporto alle aree marginali agricole di confine. Si potrà creare una fascia verde che offra l'occasione per una riqualificazione in termini generali l'abitato residenziale presente a margine. Potrà essere necessario connettere i percorsi alberati, le aree verdi e gli spazi di relazione, optando per una nuova configurazione (eventualmente anche a scapito di una parte della superficie destinata a sosta), mediante la formazione di fasce dedicate alla percorrenza pedonale e alla ricomposizione vegetale del margine lungo la viabilità.
  - **Il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale** Con Deliberazione n. 11 del 17.10.2017 ha approvato lo studio di compatibilità di cui sopra con le seguenti prescrizioni:
    1. Che conformemente a quanto previsto nell'art. 65, comma 7 del Decreto Legislativo 152/2006, le nuove aree di pericolosità idrogeologica individuate dallo studio di cui al precedente punto, a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURAS della presente delibera, siano soggette alle misure di salvaguardia di cui all'art. 4, art. 8 commi 8, 9, 10, 11 e 12, artt. 23, 24, 27, 28, 29, 30, delle Norme di Attuazione del PAI; nel caso di sovrapposizione di perimetri di aree pericolose di diversa tipologia o grado di pericolosità, fra quelle del PAI vigente e quelle individuate dallo studio in oggetto, si applicano le prescrizioni più restrittive nelle sole zone di sovrapposizione;
    2. Che, in considerazione della validità triennale delle norme di salvaguardia di cui al punto precedente, i Comuni di Assemini e di Elmas attivino attivi, ai sensi dell'art. 37 delle Norme di Attuazione del PAI, le procedure preordinate all'adozione e successiva approvazione delle varianti al PAI, per le nuove aree a pericolosità idrogeologica di cui sopra individuate nello studio;
    3. Che, nelle more dell'approvazione delle nuove perimetrazioni come varianti PAI, i Comuni di Assemini e di Elmas recepiscano, nelle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico
-

vigente, le limitazioni d'uso prescritte dalle Norme di Attuazione del PAI per gli ambiti a pericolosità media, elevata e molto elevata idraulica individuati nel presente studio;

4. Che, in relazione alla presenza delle aree a pericolosità idrogeologica individuate e per le variate condizioni di rischio, ai sensi dell'art. 23 comma 15 delle Norme di Attuazione del PAI, i Comuni di Assemmini e di Elmas predispongano i piani urgenti di emergenza così come previsto dall'art. 1 comma 4 del Decreto Legge n. 180/1998 convertito dalla legge n. 267/1998;
  5. Che, particolare considerazione venga posta nell'osservanza dell'art. 8 commi 8, 9, 10 e 12 delle Norme di Attuazione del PAI in relazione alla regolamentazione e istituzione delle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali, per quanto attiene le aree individuate a pericolosità idraulica nel presente studio.
- **Il Comune di Elmas** con osservazione acquisita agli atti con nota prot. A-8980 17.03.2017 (anche se riferita al Piano Attuativo adottato con D.C.C. n. 39 del 28.12.2016, avendo riflessi anche sulla presente variante n. 2 appare opportuno considerarla anche in questo procedimento) considera quanto segue:
    - 1) Che pur essendo stati indicati i bacini dei ricettori idraulici, sembrerebbe che la Relazione Idrogeologica e Geologica/Geotecnica non contempli la verifica dello smaltimento delle acque attraverso le ridotte tubazioni sulla SS 130, che poi convogliano le acque all'interno dell'abitato di Elmas lungo la Via Sa Narba e la Via Sestu, ritenendo quindi necessario che lo studio del rischio idraulico sia esteso anche al territorio del Comune di Elmas, per consentire una visione d'insieme ed una più puntuale valutazione del rischio.
    - 2) Che manchi una valutazione sul sistema di deflusso delle acque meteoriche dell'area di intervento, con Strade, parcheggi, edifici, in misura certamente maggiore allo stato attuale, e con superfici drenanti notevolmente diminuite.
    - 3) L'assenza di documentazione sull'applicazione della recente normativa sull'invarianza idraulica.
    - 4) Con riferimento agli scarichi delle acque reflue, che la variante prevede essenzialmente un allaccio alla fognatura nera della Via Majorana, senza tuttavia verificare se la sezione di tale rete, attualmente dimensionata per accogliere i reflui del quartiere di Truncu Is Follas, è adeguata all'ulteriore implementazione derivante dall'intervento in oggetto, posto che tale condotta è la medesima che entra nell'abitato di Elmas e su cui viene convogliata tutta la Via Sa Narba e la Via del Pino Solitario.
    - 5) In merito alla viabilità che già allo stato attuale il carico di auto e di mezzi pesanti della Via San Giorgio è notevole, e soffre dell'intersezione tra diversi flussi di traffico, in particolare nella zona del semaforo. Avremo quindi bisogno di capire se tale criticità è stata oggetto di studio puntuale, e se eventualmente sono stati previsti degli interventi di riduzione e/o gestione del traffico. Segnaliamo altresì che la Via San Giorgio è attualmente priva dei necessari requisiti di sicurezza, ed è altamente dissestata, in particolare al confine col Comune di Sestu.
    - 6) La necessità di rimuovere verificando una eventuale operazione di bonifica i materiali risalenti alla precedente attività esercitata depositati nell'area prospiciente quella oggetto dell'intervento;

**SI PRENDA ATTO DELLA RICHIESTA** del 16.11.2017 acquisita al prot. n. 32735 del 20.11.2017 con la quale la Soc. Gesafin Immobiliare srl richiede la voltura della pratica in iter a favore della GECOPRE S.r.l. con sede in Cagliari Piazza Galileo Galilei, 15, C.F. 01061370928 in quanto nuova proprietaria dell'ambito interessato dall'intervento nonché della presentazione dei nuovi elaborati da questa presentati ed acquisiti al prot. n. 32973 il 21.11.2017 con i quali **la Variante n. 2 al Piano Urbanistico Comunale è stata adeguata alle prescrizioni della Delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale;**

**SI ADOTTI DEFINITIVAMENTE** la variante n. 2 al Piano Urbanistico Comunale adottata con la D.C.C. n. 38 del 28.12.2016 che prevede la riscrittura dell'articolo 75 delle norme di attuazione del P.U.C. con la suddivisione in art. 75.a "Parametri urbanistici ed edilizi per la sottozona Subzona D2.5A" e 75.b "Parametri urbanistici ed edilizi per la sottozona Subzona D2.5B" ai sensi e per gli effetti artt.20-21 di cui alla L.R. n. 45/1989 e s.m.i.

**SI DIA ATTO CHE** la Variante n. 2 al PUC, finalizzata alla proposta Insediativa di un Centro Commerciale BRICOMAN ITALIA srl in loc. Truncu Is Follas, come da elaborati prot. n. 32973 il 21.11.2017 soddisfa le prescrizioni dell'ADIS e conseguentemente anche le Osservazioni del Comune di Elmas in merito ai punti 1, 2, 3 e 4, mentre per il punto n. 5 si controdeduce che lo studio della viabilità già prevista negli studi di dettaglio del piano attuativo soddisfa tutte le esigenze di sicurezza viaria nell'ambito locale ed è obbligatoriamente limitata al territorio comunale di Assemmini, non avendo autorità e poteri per disporre e determinare provvedimenti e soluzione delle criticità presenti sul territorio di competenza del Comune di Elmas, in particolare a ridosso del semaforo sulla SS 130 peraltro di competenza ANAS.. Per il punto 6 si osserva che il progetto esecutivo prevederà tutte le operazioni eventuali di bonifica in ottemperanza alle

---

vigenti disposizioni normative in materia e nel rispetto del parere ARPAS espresso in sede di valutazione dell'assoggettabilità a VAS e del parere V.I.A. espresso dalla Giunta Regionale con Delibera n. 35/33 del 18.07.2017.

**SI DIA ANCORA ATTO CHE** le osservazioni proposte dall'ARPAS attraverso la Città Metropolitana di Cagliari Determinazione n. 7 del 23.03.2017 e dal Servizio Tutela del Paesaggio della R.A.S. con nota del 3.4.2017 prot. 12595 saranno oggetto di particolare attenzione nella fase di pianificazione attuativa;

**SI DIA INOLTRE ATTO CHE** per effetto della presente adozione definitiva si intendono recepite, nelle more dell'approvazione delle nuove perimetrazioni come varianti PAI (art.37 N.T.A. PAI), nelle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente, le limitazioni d'uso prescritte dalle Norme di Attuazione del PAI per gli ambiti a pericolosità media, elevata e molto elevata idraulica individuati nel presente studio approvato con Deliberazione n° 11 del 17.10.2017 dal Comitato Istituzionale, indicando le relative prescrizioni così come segue:

- *che conformemente a quanto previsto nell'art. 65, comma 7 del Decreto Legislativo 152/2006, le nuove aree di pericolosità idrogeologica individuate dallo studio di cui al precedente punto, a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURAS della presente delibera, siano soggette alle misure di salvaguardia di cui all'art. 4, art. 8 commi 8, 9, 10, 11 e 12, artt. 23, 24, 27, 28, 29, 30, delle Norme di Attuazione del PAI; nel caso di sovrapposizione di perimetri di aree pericolose di diversa tipologia o grado di pericolosità, fra quelle del PAI vigente e quelle individuate dallo studio in oggetto, si applicano le prescrizioni più restrittive nelle sole zone di sovrapposizione;*
- *che, in considerazione della validità triennale delle norme di salvaguardia di cui al punto precedente, i Comuni di Assemini e di Elmas attivino, ai sensi dell'art. 37 delle Norme di Attuazione del PAI, le procedure preordinate all'adozione e successiva approvazione delle varianti al PAI, per le nuove aree a pericolosità idrogeologica di cui sopra individuate nello studio;*
- *che, nelle more dell'approvazione delle nuove perimetrazioni come varianti PAI, i Comuni di Assemini e di Elmas recepiscano, nelle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente, le limitazioni d'uso prescritte dalle Norme di Attuazione del PAI per gli ambiti a pericolosità media, elevata e molto elevata idraulica individuati nel presente studio;*
- *che, in relazione alla presenza delle aree a pericolosità idrogeologica individuate e per le variate condizioni di rischio, ai sensi dell'art. 23 comma 15 delle Norme di Attuazione del PAI, i Comuni di Assemini e di Elmas predispongano i piani urgenti di emergenza così come previsto dall'art. 1 comma 4 del Decreto Legge n. 180/1998 convertito dalla legge n. 267/1998;*

**SI DIA INFINE ATTO CHE LA VARIANTE:**

- È da sottoporre alla verifica di coerenza, come previsto dalla Delibera della Giunta Regionale n. 12\14 del 14.5.2002 (art. 31 della L.R. n. 7 del 22.4.2002).
- Acquisita al prot. n. 32973 il 21.11.2017, è composta dai seguenti elaborati:
  - RL01 - Relazione Tecnica;
  - RL02 - Norme Tecniche di Attuazione;
  - RL03 - Rapporto Preliminare (verifica di assoggettabilità a V.A.S.);
  - RL05 - Studio di Compatibilità Geologica e Geotecnica ai sensi delle N. di A. del P.A.I.;
  - RL08.1 – Relazione di Compatibilità Idraulica;
  - RL08.2 – Aree di Pericolosità Studiate;
  - RL08.3 – Aree di Pericolosità – Stralcio PGRA;
  - RL08.4 – Inviluppo studio PGRA;
  - EG01 – Stralcio del P.U.C. vigente;
  - EG02 – Proposta di Variante al P.U.C. vigente;

Si dichiara il presente atto immediatamente esecutivo per il compimento degli atti successivi previsti dalla L.R. n. 45/89 e L.R. n. 7/2002.

**L'Istruttore: Scalas A**

**Il Responsabile del Servizio  
Carlo Barletta**





## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2017 / 93**

Ufficio Proponente: **Ufficio Pianificazione Urbanistica**

Oggetto: **ADOZIONE DEFINITIVA VARIANTE N. 2 AL PIANO URBANISTICO COMUNALE FINALIZZATA ALLA PROPOSTA INSEDIATIVA DI UN CENTRO COMMERCIALE BRICOMAN ITALIA SRL IN LOC. TRUNCU IS FOLLAS - SOC. GECOPRE SRL.**

## Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Pianificazione Urbanistica)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: **Parere Favorevole**

Data **30/11/2017**

Il Responsabile del Servizio  
Geom. Carlo Barletta