

**Elaborato n. 1  
Relazione illustrativa**



**Comune di Assemini**

**Variante al PUC n°4**

**Riclassificazione di Zone B nella via F.lli Rosselli**

Sindaco  
Ing. Mario Puddu

Assessore alle Politiche per il Territorio  
e la Sostenibilità Ambientale  
Ing. Gianluca Mandas

Responsabile servizio  
pianificazione territoriale  
Geom. Barletta Carlo

Progettista  
Ing. Francesco Murenu

I Proprietari:  
Lecca Salvatore

Collaboratore  
Geom. Roberto Usai

---

Tani Valerio

---

Rogala Edyta

---

Porceddu Paola

---

Porceddu Patrizia

---

Allegato alla Deliberazione di Consiglio Comunale di adozione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Allegato alla Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**Marzo 2018**

## Sommario

1. Introduzione .....	3
2. Il PUC vigente .....	4
3. Oggetto e finalità della proposta di variante .....	4
4. Allegati .....	8

## 1. Introduzione

La presente relazione illustra la proposta di variante cartografica al PUC, finalizzata alla rettifica della perimetrazione di Zona B di un'area ubicata in via Rosselli. Tale area, identificata nell'inquadramento di Fig. 1 e più in dettaglio nella Fig. 2, è situata nella parte finale della via Rosselli ed è costituita da due lotti prospicienti tale viabilità. Il primo lotto risulta essere già interessato da un edificio per civile abitazione mentre il secondo risulta, allo stato attuale, ineditato. La foto di Fig. 3 mostra l'area in esame con vista verso Nord.



Fig. 1 - Inquadramento dell'area su ortofoto



Fig. 2 - Dettaglio dell'area su ortofoto



Fig. 3 - Area di intervento - Vista verso Nord

## 2. Il PUC vigente

Il Comune di Assemini è dotato di Piano Urbanistico Comunale (PUC) adeguato al PPR e al PAI. IL PUC è stato approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 19.12.2014, ha avuto il positivo esito della Verifica di coerenza, ai sensi dell'art. 31 della LR n. 7/2002, con Determinazione Regionale n. 2079/DG del 12.08.2015 ed è stato reso vigente con pubblicazione nel BURAS n. 39 del 27.08.2015.

Tale variante rientra pertanto tra i casi ammissibili ai sensi dell'art. 20 comma 9 bis della LR 45/1989.

## 3. Oggetto e finalità della proposta di variante

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente (Fig. 4 "Zonizzazione vigente") si rileva che il primo lotto, è interessato da un edificio esistente e risulta classificato in parte in zona B (Sottozona B2) e in parte in zona C (Sottozona C3). Tale duplice classificazione genera un'evidente indeterminazione della disciplina urbanistica da applicare nel lotto in questione, soprattutto con riferimento alle modalità di attuazione da applicarsi attraverso interventi diretti nelle zone B o attraverso Piani Attuativi nelle zone C.

Si rileva, a tal proposito, che il fabbricato in questione è stato regolarmente edificato con le concessioni dirette di seguito indicate:

- Concessione Edilizia del 28.03.1978 - Pratica Edilizia n. 68/1978, rilasciata dal Sindaco di Assemini al Sig. Eriu Mario;
- Concessione Edilizia n. 5 del 14.01.2008 - Pratica Edilizia n. 263/2008, rilasciata dal Responsabile del Servizio al Sig. Eriu Mario;
- Permesso di costruire n. 14 del 14.04.2017 - Pratica DUE rilasciata dal Responsabile del Servizio al Sig. Eriu Mario e volturata ai Sig.ri Tani Valerio e Rogala Edyta.
- Pertanto la disciplina ivi applicata è evidentemente quella di zona B, con concessioni dirette.

Inoltre da un'analisi della zona considerata, si rileva che una parte di area, attualmente non edificata e prospiciente l'edificio in questione, risulterebbe anch'essa riconducibile alla zona B, in quanto adiacente e ricompresa in un contesto, di zona B, già ampiamente urbanizzato ed edificato; inoltre la viabilità di piano già



realizzata, la via Rosselli, indica una regolare funzione di asservimento per l'accesso ai due lotti in questione come si rileva anche dall'analisi dell'ortofoto di Fig. 2.

Si fa presente infine che tale secondo lotto, attualmente classificato in zona C3, risulterebbe un tassello avulso e scollegato dalla geometria dello stesso comparto C3, compromettendo, in definitiva, l'equilibrata espansione da programmare con Piano attuativo, dello stesso comparto di zona C.

Si propone pertanto la riclassificazione delle due aree da sottozona C3 a sottozona B2, secondo la rappresentazione delle Fig. 4 "*Zonizzazione vigente*" e Fig. 5 "*Zonizzazione in variante*", ritenendo, per le argomentazioni sopra espresse, che tale operazione si possa configurare, da una parte come la risoluzione di precedenti errori di classificazione, come espressamente previsto dalla circolare dell'Ass. dell'Urbanistica n. 1/1984 esplicativa del DA 2266/U/1983 e dall'altra, come il riconoscimento di un disegno che chiude organicamente il tessuto insediativo dell'edificato esistente di una zona di completamento.

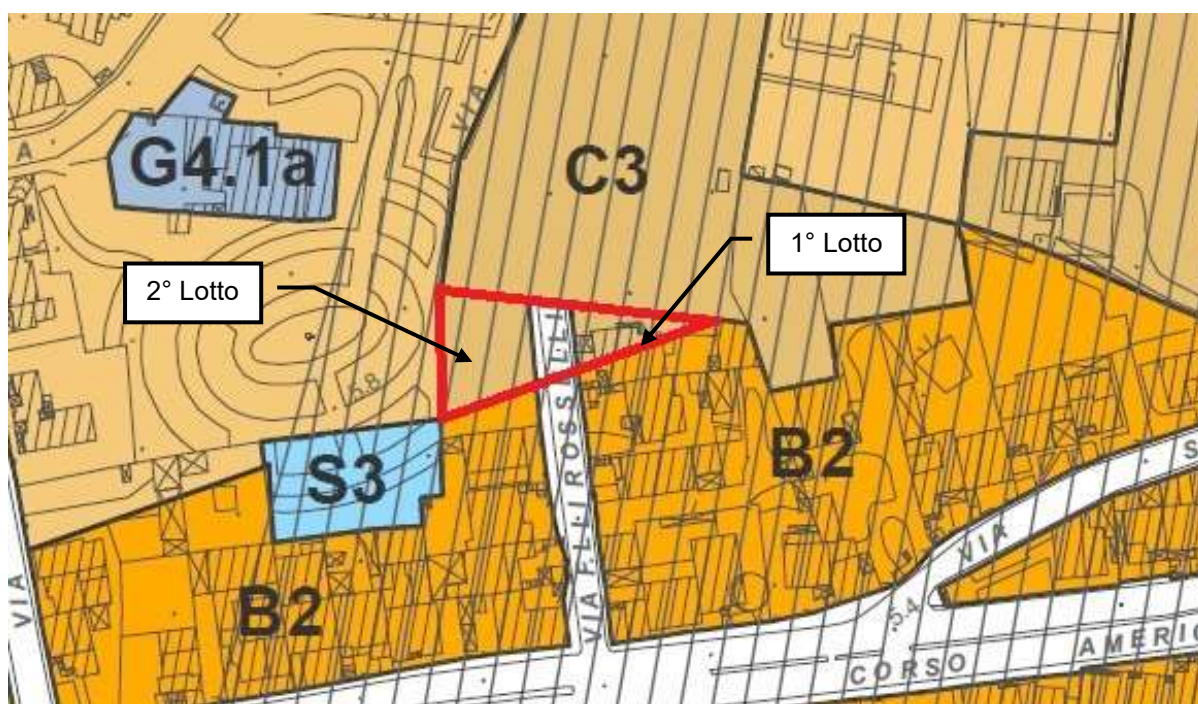


Fig. 4 - Zonizzazione vigente

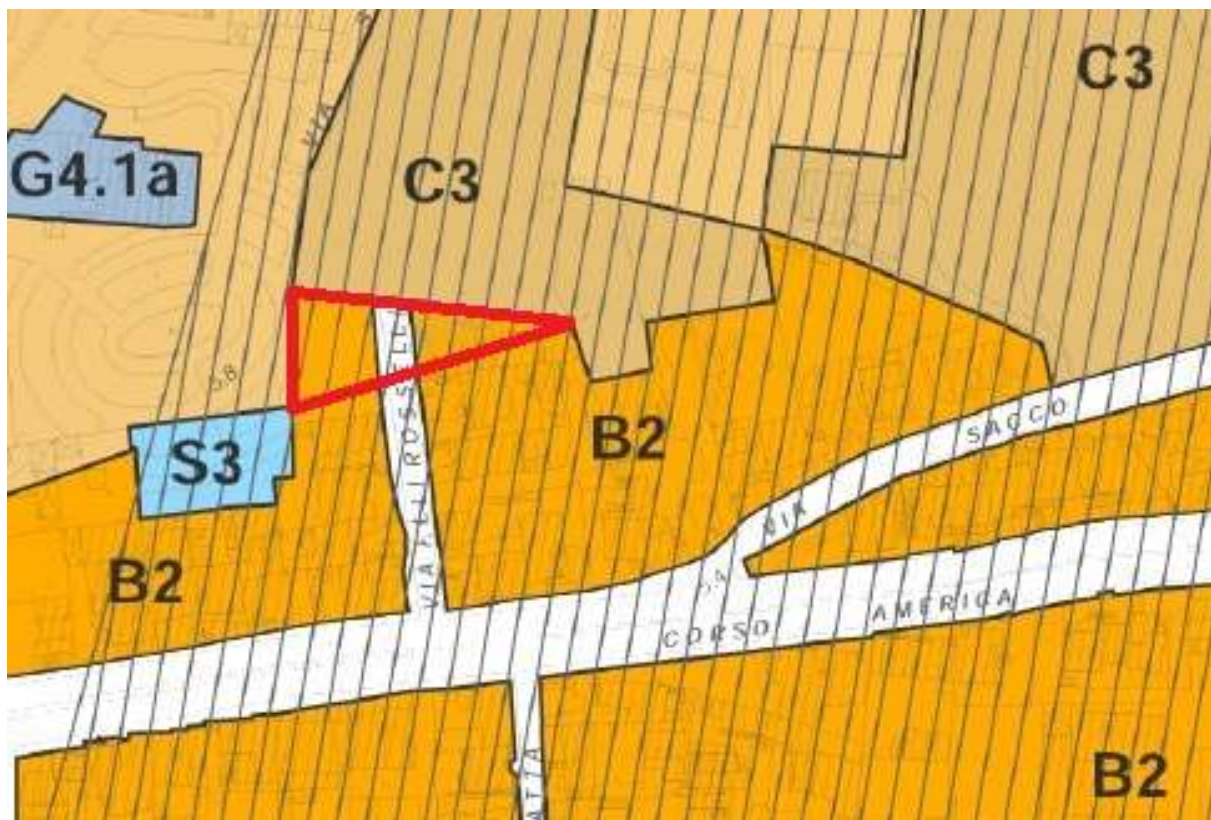


Fig. 5 - Zonizzazione in variante

**VERIFICA DELL'ART. 3 DEL DA 2266/U/1983 PER LE ZONE B.**

Per il lotto n. 2 si è proceduto alla verifica richiesta dall'art. 3 dello stesso DA 2266/U/1983 per il quale è stata calcolata, su una superficie non superiore a 10.000 mq, la parziale edificazione dell'area non inferiore al 20% della volumetria realizzabile nei Comuni di II o I classe. Nello specifico, si è individuata una superficie pari a 1330 mq, evidenziata con riquadro azzurro nella Fig. 6 "*Verifica parametri per le zone B*", comprendente il 2° lotto oggetto di variante e altri lotti, adiacenti alla stessa area e già classificati in zona B, dove si rileva la seguente edificazione:

- Licenza di costruzione prot. 7244/1976, pratica n. 352 Commissione Edilizia del 09.11.1976, a nome di Sannino Ciro e Palmas Palmira con i seguenti parametri:
  - Sup. catastale                      405 mq
  - Sup. reale                              300 mq
  - Sup. coperta                          178 mq
  - Volume concesso                    1.050 mc
- Licenza di costruzione n. 120 del 26.05.1977 prot. 2378 del 06.04.1977, Commissione Edilizia del 05.05.1977 a nome di Pani Giovanni con i seguenti parametri:
  - Sup. catastale                      452 mq
  - Sup. reale                              340 mq
  - Sup. coperta                          120 mq
  - Volume concesso                    1.350 mc

Il volume totale concesso è pari a 2.400 mc, di cui realizzati effettivamente, circa 2.000 mc.

In definitiva si ottiene:

– Superficie comparto di verifica:	1.330 mq
– Volume edificato	2.000 mc
– Volume max edificabile (1.330 mq x 7 mc/mq)	9.310 mc
– 20% del Volume max edificabile	1.862 mc
– Verifica art. 3 DA 2266/U/83	2.000 mq > 1.862 mc

Si fa altresì presente, in proposito, che tale verifica è stata effettuata nella condizione di maggior rigore, ovvero considerando una superficie di soli 1.330 mq in luogo dei 10.000 mq consentiti dal citato DA 2266/U/1983. Inoltre, nella considerazione che l'Amministrazione comunale ha adottato, con Deliberazione di Consiglio comunale n. 11 del 09.02.2018, la variante al PUC riguardante il riordino del Piano particolareggiato della via Cagliari, con notevole riduzione dell'indice di fabbricabilità fondiario, si ritiene che l'incremento di poche unità di abitanti, derivante da tale variante, risulti influente e non incida sul dimensionamento complessivo delle zone B.



Fig. 6 "Verifica parametri per le zone B"



## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Si precisa che tale variante non incide sull'impianto normativo (NTA e regolamento edilizio) dello strumento urbanistico vigente. Pertanto le aree di cui alla presente variante, saranno sottoposte alla disciplina delle sottozone B2.

### **4. Allegati**

Si allegano i seguenti elaborati:

- Elaborato n. 2 - Zonizzazione del PUC - Stato vigente;
- Elaborato n. 3 - Zonizzazione del PUC - Stato in variante.
- Elaborato n. 4 – Sovrapposizione Pericolosità Idrogeologica - Stato vigente;
- Elaborato n. 5 - Sovrapposizione Pericolosità Idrogeologica - Stato in variante.