



***NORME E PROGRAMMA DI ATTUAZIONE***  
***P.R.U. "Bia Assemini"***

**VARIANTE N. 4 AL PIANO DI RISANAMENTO URBANISTICO, AI  
SENSI DELLA L. 47/85 E DELLA L.R. 23/85 E LORO SUCCESSIVE  
MODIFICAZIONI,  
IN LOCALITA' "BIA ASSEMINI".**

**ISTRUTTORIA**  
**OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO DELL'ADOZIONE**



**NORME E PROGRAMMA DI ATTUAZIONE**  
**P.R.U. "Bia Assemini"**

**ELENCO OSSERVAZIONI PERVENUTE**

**OSSERVAZIONE N. 1**

DATA 28.05.2015

PROT. 5266

PROPONENTE: LASIO MARIA LUISA

***OSSERVAZIONE 1.1***

DESCRIZIONE: Mancato caricamento del frazionamento del lotto orinario in tre lotti fondiari. Nel planivolumetrico sono previsti solo due lotti n. 29 e n. 30. Si chiede pertanto di prevedere tre singoli lotti fondiari

ISTRUTTORIA: Richiesta valutata pertinente alla variante

ESITO FINALE: ACCOLTA

***OSSERVAZIONE 1.2***

DESCRIZIONE: Cessioni per viabilità e per standard ritenute eccessivamente gravose per la proprietà Lasio. Chiede una ripartizione più equilibrata

ISTRUTTORIA: Richiesta viene valutata pertinente. Si prevede pertanto l'eliminazione delle nuove aree destinate a parcheggi.

ESITO FINALE: ACCOLTA SOLO PER LE PARTI CHE RIGUARDANO INTERVENTI OGGETTO DELLA NUOVA VARIANTE

***OSSERVAZIONE 1.3***

DESCRIZIONE: Modifica delle previsioni della viabilità prevista nel piano

ISTRUTTORIA: Richiesta valutata non pertinente in quanto in quanto la l'attuale assetto viario è stato già approvato con la precedente variante e non risulta essere oggetto di intervento in questa specifica variante.

ESITO FINALE: NON ACCOLTA

**OSSERVAZIONE N. 2**



**NORME E PROGRAMMA DI ATTUAZIONE**  
**P.R.U. "Bia Assemini"**

DATA 28.02.2015

PROT. 8962

PROPONENTE: COLLU ERIKA

**OSSERVAZIONE 2.1**

DESCRIZIONE: Modifica del planovolumetrico con specifico riferimento al lotto n. 16, al fine di consentire l'edificazione in aderenza.

ISTRUTTORIA: Richiesta valutata pertinente alla variante

ESITO FINALE: ACCOLTA

**OSSERVAZIONE 2.2**

DESCRIZIONE: Correzione delle tavole grafiche per adeguare la superficie fondiaria del lotto n. 16 ai valori indicati nella tabella delle NTA.

ISTRUTTORIA: Richiesta valutata pertinente alla variante

ESITO FINALE: ACCOLTA

**OSSERVAZIONE N. 3**

DATA 16.09.2015

PROT. 8962

PROPONENTE: COLLU MICHELE

DESCRIZIONE: Correzione delle tavole grafiche per adeguare la superficie fondiaria del lotto n. 17 ai valori indicati nella tabella delle NTA.

ISTRUTTORIA: Richiesta valutata pertinente alla variante

ESITO FINALE: ACCOLTA

**OSSERVAZIONE N. 4**

DATA 16.09.2015

PROT. 8979

PROPONENTE: LASIO BENITO

**OSSERVAZIONE 4.1**



**NORME E PROGRAMMA DI ATTUAZIONE**  
**P.R.U. "Bia Assemini"**

DESCRIZIONE: Cessioni per viabilità e per standard ritenute eccessivamente gravose per la proprietà Lasio. Chiede una soluzione planovolumetrica che preveda una ripartizione più equilibrata. Chiede inoltre alcune specifiche rettifiche di dettaglio per eliminare alcune imprecisioni grafiche.

ISTRUTTORIA: Richiesta viene valutata pertinente. Si prevede pertanto una più armonica e funzionale sistemazione delle nuove aree destinate a standards.

ESITO FINALE: ACCOLTA

**OSSERVAZIONE 4.2**

DESCRIZIONE: Tipologia edilizia del lotto n. 37 prevista nel planovolumetrico troppo stringente e vincolante. Chiede una modifica per assicurare maggiore autonomia progettuale

ISTRUTTORIA: Richiesta valutata pertinente alla variante

ESITO FINALE: ACCOLTA

**OSSERVAZIONE 4.3**

DESCRIZIONE: Evidenzia la presenza di lotto edificabile costituito da più particelle catastali contigue ricadenti su zone omogenee diverse. Chiede la possibilità di modificare l'art. 14 c delle Norme di Attuazione proponendo di inserire una disposizione che specifichi le modalità di ripartizione delle volumetrie inizialmente previste per i singoli lotti urbanistici in uno o più nuovi lotti urbanisticamente autonomi, autoequilibrati e funzionali.

ISTRUTTORIA: Richiesta viene valutata in contrasto con la normativa vigente in materia di utilizzo delle volumetrie dei lotti fondiari.

ESITO FINALE: NON ACCOLTA

**OSSERVAZIONE 4.4**

DESCRIZIONE: Richiesta di chiarimenti in ordine ai costi complessivi di urbanizzazione primaria. Chiede in particolare di rivedere il costo unitario a mq di volumetria realizzabile.

ISTRUTTORIA: Richiesta viene valutata non adeguatamente supportata da validi riscontri tecnici.

ESITO FINALE: NON ACCOLTA

**OSSERVAZIONE 4.5**



**NORME E PROGRAMMA DI ATTUAZIONE**  
**P.R.U. "Bia Assemini"**

DESCRIZIONE: Correzione della numerazione dei commi dell'art. 4 Norme di attuazione

ISTRUTTORIA: Richiesta valutata pertinente alla variante

ESITO FINALE: ACCOLTA

**OSSERVAZIONE N. 5**

DATA 17.09.2015

PROT. 9019

PROPONENTE: ZUCCA MASSIMO

DESCRIZIONE: Richiesta di modifica della sistemazione delle aree destinate a Parcheggi Pubblici (S4), con la riduzione della superficie destinata ai citati parcheggi e un pari incremento della superficie destinata alla viabilità e Marciapiedi.

ISTRUTTORIA: Richiesta valutata pertinente alla variante

ESITO FINALE: ACCOLTA

**OSSERVAZIONE N. 6 – PERVENUTA OLTRE IL TERMINE DI SCADENZA**

DATA 05.02.2016

PROT. 1269

PROPONENTE: LASIO BENIAMINA

DESCRIZIONE: Richiesta di modifica dell'accesso, riducendo il marciapiede e garantendo la possibilità di un ingresso più agevole e comodo.

ISTRUTTORIA: Nonostante tale osservazione sia pervenuta fuori termini, è stata comunque verificata nel merito e ritenuta pertinente.

ESITO FINALE: ACCOLTA

Oltre a queste osservazioni si riportano di seguito le osservazioni che l'Ufficio Tecnico ha ritenuto opportuno presentare per una più corretta gestione dell'attuazione del Piano.

**OSSERVAZIONE N. 7**

L'analisi e l'esame della variante evidenzia che l'intervento prevede in particolar modo modifiche planovolumetriche e di redistribuzione degli standards urbanistici, nonché l'eliminazione delle incongruenze cartografiche riscontrate tra gli elaborati



**NORME E PROGRAMMA DI ATTUAZIONE**  
**P.R.U. “Bia Assemini”**

del Piano vigente, la cartografia catastale e l'ortofoto aggiornata. Inoltre si rileva che nel Piano Economico e Finanziario della variante sono stati quantificati esclusivamente i costi necessari per il completamento delle opere di urbanizzazione non ancora attuate.

A tal proposito si ritiene opportuno evidenziare che, in occasione della recente ricognizione operata dall'Ufficio Tecnico delle varie procedure espropriative avviate nel corso degli anni 1980-1990 per l'attuazione del Piano di Risanamento e mai, purtroppo, concluse, l'Amministrazione nel 2015 ha preso atto dell'esigenza di provvedere urgentemente all'adozione di formali provvedimenti di acquisizione per limitare i contenziosi ed assicurare l'equilibrio economico e finanziario del Piano. Ciò presuppone e rende indispensabile la reale conoscenza delle effettive cessioni dei privati (in conto standard e per la realizzazione della viabilità), già avvenute e già pagate o ancora da corrispondere in proporzione alla superficie fondiaria assegnata ad ogni singolo lotto.

Al fine di assicurare il bilancio di pareggio del Piano occorre infatti ricostruire tutte le spese sostenute dall'Amministrazione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, per gli eventuali frazionamenti a carico dell'Ente, per le acquisizioni extra standard e per le procedure espropriative, nonché acquisire i dati di tutti i versamenti effettuati dai privati per il rilascio delle concessioni edilizie e dei condoni. Preme evidenziare infatti che nel quadro economico complessivo non sono state quantificate ed inserite le somme che l'Amministrazione ha già anticipato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nei comparti già attuati, che solo parzialmente sono stati compensati con gli oneri concessori versati dai privati.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene opportuno inserire un'ulteriore disposizione nelle NTA del Piano che, preveda la possibilità per l'Amministrazione di richiedere ai singoli proprietari di tutti i lotti fondiari già edificati le somme da corrispondere per assicurare il ristoro finanziario del piano, sulla base dei reali costi già sostenuti anticipatamente dall'Amministrazione, rilevabili dai documenti amministrativi e contabili agli atti dell'Ufficio (OOPP, sentenze, espropri e cessioni bonarie, vecchi frazionamenti), non ancora coperti dagli oneri già versati dai concessionari.



**NORME E PROGRAMMA DI ATTUAZIONE**  
**P.R.U. "Bia Assemini"**

Inoltre, si rileva che tra le voci delle spese aggiuntive da porre a carico dei privati non sono state inserite le somme da sostenere per i nuovi frazionamenti e per la cessione delle relative aree non ancora formalmente trasferite all'Ente;

Pertanto, nell'ottica di dare concreta attuazione al PRU, si ritiene opportuno prevedere una disposizione aggiuntiva che stabilisca che il rilascio del titolo edilizio possa avvenire solo a seguito del perfezionamento degli atti di frazionamento delle aree di cessione prevista dal piano con riferimento ai singolo lotto fondiario, con oneri a carico del privato.

Alla luce di quanto sopra, si propone dunque opportuno inserire nelle Norme di Attuazione il seguente articolo:

**ART. 22 PRECISAZIONI E NORME FINALI**

*PER I PROPRIETARI DI TUTTI I LOTTI GIA' EDIFICATI E' PREVISTA LA POSSIBILITA' DI DOVER CORRISPONDERE UN CONGUAGLIO DEGLI ONERI GIA VERSATI, SULLA BASE DELLE RISULTANZE DEI CALCOLI E DEGLI AGGIORNAMENTI CHE L'UT OPERERA', A SEGUITO DELLA RICOGNIZIONE DEI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI E CONTABILI RIGUARDANTI TUTTI GLI INTERVENTI FINORA EFFETTUATI PER DARE ATTUAZIONE ALL'INTERO PIANO.*

E' necessario infine operare alcune correzioni di lieve entità dovute ad errori materiali o a nuovi aggiornamenti subentrati successivamente all'adozione del Piano, di seguito riportate.

A) nel Planivolumetrico è stato indicato un indice territoriale pari a 1,5 mc/mq, diversamente da quanto previsto nel PUC e quanto indicato nelle NTA della variante \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ PRU.

Quindi occorre operare gli opportuni adeguamenti anche alla Tavole dal Planivolumetrico dalle singole voci del Piano Economico Finanziario;

B) Nel Piano Finanziario, con riferimento al valore unitario da utilizzare per la monetizzazione delle cessioni e per i pagamenti delle acquisizioni extra standard si ritiene sia congruo utilizzare il valore stabilito recentemente dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, in esito ad una stima effettuata su un'area edificabile



***NORME E PROGRAMMA DI ATTUAZIONE***  
***P.R.U. “Bia Assemini”***

ricadente nel PRU, a seguito di specifico incarico affidato dal Comune di San Sperate, nell’ambito di una valutazione immobiliare.

Si ritiene sia opportuno aggiornare il valore unitario e fissarlo in 68,00 €/mq, aggiornato a Settembre 2015.

***IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO***

***Ing. Stefania Mameli***