

Proposta di Delibera di Consiglio Comunale numero **60** del **24/10/2014**

Oggetto: **APPROVAZIONE ACCORDO DI PROGRAMMA (EX ART. 28 L.R. 45/89) FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA (GSV) BRICOMAN ITALIA**

L'Assessore all'urbanistica propone al Consiglio l'adozione seguente punto avente ad oggetto:

APPROVAZIONE ACCORDO DI PROGRAMMA (EX ART. 28 L.R. 45/89) FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA NON ALIMENTARE (GSV) BRICOMAN ITALIA

RICHIAMATA

- **La deliberazione Consiglio Comunale n. 66 del 15.07.2011** di Adozione ai sensi dell'articolo 20 L.R. 45/89 e smi, del Piano Urbanistico Comunale;

PREMESSO CHE

- In data 25.09.2013 con protocollo n. 29333 è pervenuta una istanza, a firma delle Società PROMA Srl e FASTE Srl finalizzata alla richiesta di "definizione di accordo di programma" ai sensi dell'articolo 28 L.R. 45/89 e smi costituente variante al P.R.G. Vigente per la realizzazione di un centro commerciale non alimentare, costituente GRANDE STRUTTURA DI VENDITA "GSV", con vendita sia all'ingrosso che al dettaglio di prodotti tecnici per la costruzione e la ristrutturazione edilizia della "BRICOMAN ITALIA";
- L'area prevista per l'attuazione dell'accordo di programma, in località Su Coddu de Pizzusu, ricade urbanisticamente in zona "E" Agricola nel P.R.G. Vigente e in zona "G1.18b" nel P.U.C. adottato, risulta ubicata a ridosso della SS 554 avente una estensione complessiva di circa 35.329,00 mq.

RICHIAMATA

- La deliberazione Giunta Comunale n. 95 del 12.06.2014 quale atto di indirizzo al Direttore Area 5 per il proseguo della pratica di cui alla istanza prot. n. 29333 del 25.09.2013 provvedendo ad acquisire i necessari pareri o nulla osta degli Enti Terzi Competenti;

CONSIDERATO CHE

- In fase di esame della pratica gli uffici competenti dell'area 5 hanno richiesto integrazioni agli elaborati trasmessi con protocollo n. 29333 del 25.09.2013, per avere piena contezza sulla consistenza dell'intervento nonché degli interventi che le società proponenti a fronte della definizione dell'accordo di programma in applicazione dell'art. 28 della LR 45/89, s'impegnano ad eseguire, integrazioni trasmesse dagli istanti con prot. n. 36012 del 21.11.2013 con prot. n. 02140 del 21.01.2014 ed in ultimo con prot. n. 13676 del 14.05.2014 costituito dai seguenti elaborati:

TITOLO	OGGETTO	PROT. N.	DATA
ELABORATO A	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA	13676	14.05.2014
ELABORATO B	SCHEMA ACCORDO DI PROGRAMMA	13676	14.05.2014
ELABORATO C	RELAZIONE TRASPORTISTICA	13676	14.05.2014
TAVOLA 01	STRALCIO PLANIMETRICO CTR/PLANIMETRIA AREA INTERVENTO	13676	14.05.2014
TAVOLA 02	STRALCI: P.R.G. / P.U.C./ P.A.I./ORTOFOTO	13676	14.05.2014
TAVOLA 03	PIANO QUOTATO – SEZIONI – PROFILI	13676	14.05.2014
TAVOLA 04	PROPOSTA P. ATTUATIVO – CALCOLO STANDARD URBANISTICI	13676	14.05.2014

TITOLO	OGGETTO	PROT. N.	DATA
TAVOLA 04A	PROPOSTA PIANO ATTUATIVO - ZONIZZAZIONE	13676	14.05.2014
TAVOLA 04B	PROPOSTA P. ATTUATIVO – CALCOLO SUPERFICIE LOTTO E COLLEGAMENTO CON SP 93	13676	14.05.2014
TAVOLA 04C	PROPOSTA P. ATTUATIVO – CALCOLO SUPERFICI PARCHEGGI	13676	14.05.2014
TAVOLA 05	PROPOSTA P. ATTUATIVO – PLANOVOLUMETRICO	13676	14.05.2014
TAVOLA 06	TIPO EDILIZIO: LOC. COMMERCIALE (PIANTE/SEZIONI/PROSPETTI)	13676	14.05.2014
TAVOLA 07	PROPOSTA P. ATTUATIVO – VIABILITA' E ACCESSI	13676	14.05.2014
TAVOLA 08	PROPOSTA P. ATTUATIVO - PLANIMETRIA ESPROPRI	13676	14.05.2014
TAVOLA 08A	PROPOSTA P. ATTUATIVO – PIANO PARTICELLARE ESPROPRI	13676	14.05.2014

RILEVATO CHE

- L'attuazione della proposta costituisce variante al PRG vigente e al PUC adottato, quest'ultimo in ordine all'indice di fabbricabilità territoriale per un indice massimo di 2,50 mc/mq;
- Le società proponenti a fronte di tale accordo in applicazione dell'art. 28 della LR 45/89, s'impegnano:
 1. Alla creazione di 100 nuovi posto di lavoro per i cittadini di Selargius a seguito dell'apertura del nuovo punto vendita come occupazione dirette oltre indotto, offrendo altresì, la possibilità di accedere a prodotti di qualità a prezzi molto vantaggiosi;
 1. Realizzazione di opere di urbanizzazione strettamente correlate alla realizzazione dell'edificio commerciale;
 2. Realizzazione di opere di pubblica utilità extra comparto inerente la realizzazione di una fermata della metropolitana di superficie;
 3. Realizzazione di opere di pubblica utilità extra comparto relativa alla realizzazione di tratta di nuova strada comunale a garanzia dell'accesso dei mezzi ai lotti attigui facenti parte della zona G.1.18 del PUC adottato;
 4. Realizzazione delle opere di pubblica utilità necessarie per l'adeguamento della SP93 di innesto dalla SS 554 nonché l'adeguamento con realizzazione delle ulteriori corsie lunga la via Nenni, così come previsto negli elaborati grafico progettuali facenti parte integrante della proposta;
 5. Ulteriori interventi necessari ed integrativi alla proposta trasmessa in ultimo con prot. n. 13676/2014 richiesti dagli enti terzi per consentire il rilascio dei prescritti pareri e/o nulla osta;

CONSIDERATO CHE

- Per la realizzazione dell'intervento di che trattasi risulta necessario acquisire i nulla osta di enti terzi quali ANAS, ENAS, Provincia di Cagliari Servizi Viabilità/Ecologia/Ambiente, ABBANOVA, ASL 8, Agenzia Regionale Del Distretto Idrografico, R.A.S Ass.to Enti Locali finanze e Urbanistica, ecc.;
- Preliminarmente sulla proposta, in ultimo, integrata con prot. n. 13676 del 14.05.2014 è stata indetta conferenza di servizi preliminare, ai sensi dell'articolo 14 bis della L. 241/90 e smi, svoltasi in data 22.07.2014 con il fine di poter accertare la fattibilità dell'intervento ovvero le condizioni o le integrazioni richieste dagli enti terzi per ottenere i prescritti pareri;
- Alla data di conferenza di servizi risultano rilasciati i pareri con o senza prescrizioni degli Enti quali:
 1. *PARERE ANAS S.p.A. Prot. n. CCA 0032890 del 18.07.2014;*
 1. *PARERE ENEL DISTRIBUZIONE trasmessa via PEC in data 01.07.2014 con protocollo in entrata al n. 19348;*
 2. *PARERE ENAS trasmessa via PEC in data 22.07.2014 con protocollo n. 11234 del 21.07.2014;*
 3. *PARERE PROVINCIA DI CAGLIARI Settore Ecologia e Ambiente protocollo in uscita n. 49951 del 21.07.2014;*
 4. *PARERE AUTORITA' DI BACINO trasmessa via PEC con protocollo in uscita n. 7248 Class. XIII.11.3 del 07.07.2014;*
 5. *PARERE PROVINCIA DI CAGLIARI Settore Viabilità protocollo in uscita n. 50306 del 22.07.2014;*
 6. *PARERE CBSM con protocollo in uscita n. 6504 del 07.07.2014*
 Successivamente alla data della conferenza di servizi risultano pervenuti
 7. *PARERE ASL 8 Servizio Igiene e sanità pubblica con protocollo in uscita n. PG/2014/88565 del 22.07.2014;*
 8. *Nota R.A.S. della Direzione generale della Pianificazione Urbanistica con protocollo in uscita n. 41499/DG del 01.10.2014;*
- Il verbale della conferenza di servizi tenutasi in data 22.07.2014 considerando tutte le prescrizioni contenute nei pareri espressi i chiudeva prevedendo, a carico del soggetto privato proponente di farsi carico per l'acquisizione dei Pareri Positivi o Nulla Osta degli Enti che si sono espressi in sede di conferenza di servizi con l'obbligo di inviarne copia alla Amministrazione Comunale per la conclusione del procedimento complete delle integrazioni prodotte;
- In ultimo con nota acquisita al protocollo generale in data 10.10.2014 al n. 29851 il soggetto proponente, richiamando i contenuti del verbale della conferenza di servizi del 22.07.2014 e più in particolare dell'obbligo a carico dello stesso della acquisizione di tutti i pareri o N.O. necessari, evidenzia alcune criticità procedurali, per l'acquisizione dei pareri con particolare riferimento a ENAS, AUTORITA' DI BACINO, ARST e USTIF, per la sicurezza ferroviaria, ANAS che rende quanto mai difficoltoso avere tempi certi per la conclusione dell'iter procedurale e l'ottenimento dei relativi pareri. Con la stessa nota il soggetto proponente, in considerazione delle maggiori difficoltà per l'acquisizione dei pareri previsti, chiede la possibilità di adottare lo schema di accordo di programma vincolandone l'esecutività al completamento o meglio acquisizione dei pareri prescritti;

RITENUTO CHE

L'iniziativa di cui ai precedenti punti rientra nella fattispecie dell'art. 28 della LR 45/89 che come si evince chiaramente dal dettato normativo che prevede:

1. *I soggetti, singoli o associati, della pianificazione urbanistico - territoriale previsti dall'articolo 2 della presente legge, possono stipulare con soggetti pubblici e privati accorsi di programma finalizzati alla realizzazione di un complesso di opere nei settori industriale, artigianale, agricolo, turistico, commerciale, residenziale e dei servizi.*

2. La serie di opere ed interventi oggetto dell'accordo di programma deve essere finalizzata all'obiettivo primario di crescita economica e produttiva del territorio interessato ed in particolare all'incremento della base occupativa diretta ed indiretta.

3. L'accordo di programma, se accompagnato dagli elaborati tecnici necessari, è uno strumento attuativo della pianificazione urbanistica territoriale vigente. Esso previa adozione del consiglio comunale competente per territorio, è approvato con deliberazione della Giunta regionale, sentito il C.T.R.U. di cui all'articolo 31.

4. Qualora l'accordo di programma interessi territori di più Comuni, esso è adottato con deliberazione dei consigli comunali dei Comuni interessati.

5. Il complesso degli interventi previsti dall'accordo di programma si attua con le stesse procedure del piano particolareggiato e del piano di lottizzazione convenzionata di cui all'articolo 21.

6. Qualora il piano attuativo di cui al comma precedente comporti modifiche del piano urbanistico comunale, esso è soggetto alle procedure di approvazione proprie delle varianti di piano.

RILEVATO CHE

- La commissione urbanistica ha esaminato la proposta nella seduta in ultimo del 24.10.2014 dando il suo parere come da allegati;
- Preventivamente è stata, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 39 del D.Lgs. 33/2013, è stata pubblicata la proposta nella sezione dedicata "Amministrazione Trasparente – Pianificazione e Governo del Territorio " nel sito istituzionale www.comune.selargius.ca.it;

CONSIDERATO CHE:

La richiesta pervenuta con protocollo n. 29333/2013 al fine di renderla rispondente e consentire al Consiglio Comunale di potersi esprimere compiutamente sull'intervento gli uffici dell'area 5 nell'esame della pratica hanno richiesto integrazioni e chiarimenti per le quali i soggetti proponenti integravano la documentazione in ultimo con prot. n. 13676 del 14.05.2014;

RITENUTO:

- Di dover procedere all'approvazione dell'accordo di programma per i risvolti occupazionali sia diretti in fase di realizzazione dell'intervento e dell'avvio dell'attività commerciale e sia indiretti;
- Dover condizionare l'esecutività della approvazione dell'accordo di programma e di adozione della variante urbanistica all'ottenimento di tutti i pareri degli enti terzi competenti per l'intervento in oggetto;

DATO ATTO CHE

- L'accordo di programma una volta adottato dal Consiglio Comunale, anche ai sensi della dell'art. 20 della LR 45/89, dovrà essere approvato dalla Giunta Regionale ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della LR 45/89 previa acquisizione del parere da parte del C.T.R.U. e successivamente all'approvazione dovrà essere adottato definitivamente da parte del consiglio comunale;

- L'accordo di programma proposto ha i contenuti di piano attuativo e che pertanto a seguito dell'adozione definitiva e pubblicazione sul BURAS potrà essere rilasciato il titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- Con l'accordo di programma i soggetti proponenti si sono impegnati a:
 - a) Alla creazione di almeno 100 nuovi posto di lavoro per i cittadini di Selargius a seguito dell'apertura del nuovo punto vendita come occupazione dirette oltre indotto, offrendo altresì, la possibilità di accedere a prodotti di qualità a prezzi molto vantaggiosi;
 - a) Realizzazione di opere di urbanizzazione strettamente correlate alla realizzazione dell'edificio commerciale così come desumibili dagli elaborati grafico progettuali trasmessi in ultimo con prot. n. 13676 del 14.05.2014;
 - b) Realizzazione di opere di pubblica utilità extra comparto inerente la realizzazione di una fermata della metropolitana di superficie;
 - c) Realizzazione delle opere di pubblica utilità extra comparto relativa alla realizzazione di tratta di nuova strada comunale a garanzia dell'accesso dei mezzi ai lotti attigui facenti parte della zona G.1.18 del PUC adottato;
 - d) Realizzazione delle opere di pubblica utilità necessarie per l'adeguamento della SP93 di innesto dalla SS 554 nonché l'adeguamento con realizzazione delle ulteriori corsie lunga la via Nenni, così come previsto negli elaborati grafico progettuali facenti parte integrante della proposta;
 - e) Ulteriori interventi necessari ed integrativi alla proposta trasmessa in ultimo con prot. n. 13676/2014 richiesti dagli enti terzi per consentire il rilascio dei prescritti pareri e/o nulla osta;

ACQUISITO sulla proposta il parere favorevole del direttore Area 5 "Programmazione, Pianificazione e Tutela e Controllo del Territorio, Ing. Pierpaolo Fois ai sensi dell'art. 49 del D.lgs 267/00;

RITENUTO di dover provvedere nel merito

Visto l'art. 28 della LR 45/89;

Visto l'art. 20 e 21 della LR 45/89;

Visto l'art. 42 del D.lgs 267/00;

Propone al Consiglio Comunale di

D E L I B E R A R E

- 1) **LE PREMESSE** formano parte integrante e sostanziale del presente atto
- 1) **L'APPROVAZIONE dell'accordo di programma** ai sensi dell'art. 28 della LR 45/89 costituito dai seguenti elaborati e atti:

TITOLO	OGGETTO	PROT. N.	DATA
ELABORATO A	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA	13676	14.05.2014
ELABORATO B	SCHEMA ACCORDO DI PROGRAMMA	13676	14.05.2014
ELABORATO C	RELAZIONE TRASPORTISTICA	13676	14.05.2014
TAVOLA 01	STRALCIO PLANIMETRICO CTR/PLANIMETRIA AREA INTERVENTO	13676	14.05.2014
TAVOLA 02	STRALCI: P.R.G. / P.U.C./ P.A.I./ORTOFOTO	13676	14.05.2014

TAVOLA 03	PIANO QUOTATO – SEZIONI – PROFILI	13676	14.05.2014
TAVOLA 04	PROPOSTA P. ATTUATIVO – CALCOLO STANDARD URBANISTICI	13676	14.05.2014
TAVOLA 04A	PROPOSTA PIANO ATTUATIVO - ZONIZZAZIONE	13676	14.05.2014
TAVOLA 04B	PROPOSTA P. ATTUATIVO – CALCOLO SUPERFICIE LOTTO E COLLEGAMENTO CON SP 93	13676	14.05.2014
TAVOLA 04C	PROPOSTA P. ATTUATIVO – CALCOLO SUPERFICI PARCHEGGI	13676	14.05.2014
TAVOLA 05	PROPOSTA P. ATTUATIVO – PLANOVOLUMETRICO	13676	14.05.2014
TAVOLA 06	TIPO EDILIZIO: LOC. COMMERCIALE (PIANTE/SEZIONI/PROSPETTI)	13676	14.05.2014
TAVOLA 07	PROPOSTA P. ATTUATIVO – VIABILITA' E ACCESSI	13676	14.05.2014
TAVOLA 08	PROPOSTA P. ATTUATIVO - PLANIMETRIA ESPROPRI	13676	14.05.2014
TAVOLA 08A	PROPOSTA P. ATTUATIVO – PIANO PARTICELLARE ESPROPRI	13676	14.05.2014

- 2) **DI ADOTTARE ai sensi dell'art. 20 LR 45/89** la variante urbanistica al PRG Vigente, costituente altresì adozione del Piano attuativo e di provvedere a carico dei proponenti la pubblicazione in un quotidiano a tiratura regionale, l'affissione dei manifesti per il centro abitato con oneri a carico dei proponenti e la pubblicazione nel sito del Comune;
- 3) **DI DARE ATTO** che l'esecutività della approvazione dell'accordo di programma e di adozione della variante urbanistica è condizionata all'ottenimento di tutti i pareri degli enti terzi competenti per l'intervento in oggetto e che pertanto solo successivamente alla acquisizione degli stessi potranno decorrere i tempi per le osservazioni previste dagli art. 21 L.R. 45/89 e smi;
- 4) **DI TRASMETTERE** il presente accordo di programma alla Presidenza della Giunta Regionale per la sua approvazione previa acquisizione del parere del C.T.R.U. ai del comma 3° dell'art. 28 della legge regionale 45 del 1989;
- 5) **DI DARE ATTO** che la predetta variante dovrà essere recepita in fase di adozione definitiva del PUC adottato con D.C.C. N. 66/2011;

**Il Direttore Area 5
Dott. Ing. Pierpaolo Fois**