



COMUNE DI ASSEMINI

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 2

OGGETTO: ADOZIONE VARIANTE AL PIANO DI RISANAMENTO URBANISTICO TRUNCU IS FOLLAS

L'anno **2026** addì **3** del mese di **Febbraio** nel Comune di Assemini, presso l'Aula Consiliare del Comune di Assemini, convocato con appositi Avvisi per le ore **16.30**, 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>
ARESU SILVIA	SI	MUSCAS NISIDE	SI
ATZORI LUISA	SI	NIOI ALBERTO	SI
CARBONI ELISA	SI	PARENTE ALESSANDRA	NO
CASULA ALESSANDRO	SI	PICCIAU SANDRO	SI
CIACCIO MARIA	SI	PILI EMANUELA	SI
CORRIAS DIEGO	NO	PILLONI RICCARDO	NO
DEMONTIS STEFANO	SI	PINTUS CORRADO	SI
FARCI NICOLO'	SI	PIRAS VERONICA	NO
GARAU RACHELE	NO	PIREDDU IGNAZIO	SI
GIACOBBE SILVIO MARIA	SI	PUDDU MARIO	SI
LECIS FRANCESCO	NO	SANNA SANDRO	SI
LOI ROBERTA	SI	STARA SABRINA	SI
MELIS CINZIA	SI		

Totale Presenti 19

Totale Assenti 6

Partecipa alla seduta la Vice Segretaria Generale DR.SSA VALENTINA MELIS.

Assume la presidenza il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO, NIOI ALBERTO

Sono nominati scrutatori i Consiglieri FARCI NICOLO', LOI ROBERTA, CASULA ALESSANDRO



COMUNE DI ASSEMINI

Alle ore 18:32 esce dall'aula Consiliare il Consigliere Pireddu. **Consiglieri presenti n.18, Consiglieri assenti n. 7 (Parente, Pilloni, Piras, Lecis, Corrias, Garau, Pireddu);**

Il Presidente del Consiglio introduce il secondo punto all'ordine del giorno recante ad oggetto <<**Adozione variante al piano di risanamento urbanistico Truncu is Follas**>> e concede la parola al Sindaco per la relazione di competenza;

Illustra la proposta il Sindaco Mario Puddu, come riportato nel verbale di seduta;

Alle ore 18:34 rientra nell'aula Consiliare il Consigliere Pireddu. **Consiglieri presenti n.19, Consiglieri assenti n. 6 (Parente, Pilloni, Piras, Lecis, Corrias, Garau);**

Chiedono e ottengono parola le Consigliere Muscas e Loi e il Consigliere Sanna, come riportato nel verbale integrale di seduta;

Il Presidente del Consiglio, preso atto della proposta di deliberazione testé discussa recante ad oggetto <<**Adozione variante al piano di risanamento urbanistico Truncu is Follas**>> invita il Consiglio ad esprimere il proprio voto;

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

- **Consiglieri presenti n. 19**
- **Consiglieri assenti n. 6 (Parente, Pilloni, Piras, Lecis, Corrias, Garau);**
- **Voti favorevoli n. 19 – unanimità**

Il Presidente del Consiglio invita quindi il Consiglio ad esprimere il proprio voto in merito all'immediata esecutività con il seguente esito:

- **Consiglieri presenti n. 19**
- **Consiglieri assenti n. 6 (Parente, Pilloni, Piras, Lecis, Corrias, Garau);**
- **Voti favorevoli n. 19 – unanimità**

Visti gli esiti delle votazioni sopra riportate,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la convenzione urbanistica rep. 138844 racc. 37583 del 30/04/2018 stipulata tra il Comune di Assemini e la Società Gecopre, relativa al piano urbanistico attuativo in zona D2.5 - accordo pubblico privato di interesse comunale, dalla quale risulta tra l'altro l'impegno a carico della Società per la redazione della variante urbanistica al PRU Truncu Is Follas;

Vista la nota di trasmissione prot.n. 40382 del 09/12/2025 con la quale la società Gecopre ha presentato la Variante al Piano di Risanamento Urbanistico denominato Truncu Is Follas redatta dall'Ing. Vittorio Secchi;

Premesso che:

L'ambito territoriale all'interno del quale viene sviluppata la presente variante urbanistica, si identifica con un'area compromessa ricadente all'interno del perimetro P.R.U. storico del 1989 approvato con il Decreto Assessoriale RAS n. 1257 del 7 Settembre 1989, e ricompreso nell'attuale perimetro P.R.U. Truncu is Follas secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale;

L'area in oggetto ricade nella zona omogenea C, sottozona C2 Edificato spontaneo, Subzona C2.1 Piano di Risanamento Urbanistico i cui parametri urbanistici ed edilizi sono definiti all'art. 47 delle Norme Tecniche di attuazione nonché nel Decreto Assessoriale RAS n. 1257 del 7 Settembre 1989;

Il Piano di Risanamento nasceva come strumento valido ed operativo per il recupero urbanistico di un quartiere sorto abusivamente ai margini del territorio di Assemini in corrispondenza di un insediamento a carattere prettamente industriale;

Negli anni 2000 i proprietari riuniti in consorzio e a seguito della stipula di atti unilaterali d'obbligo si sono impegnati nei confronti dell'Amministrazione Comunale a:

- 1) Realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria necessaria al risanamento urbanistico del comparto compromesso edificato sulla base di un progetto esecutivo redatto dall'Amministrazione Comunale:
 - A. con Deliberazione Giunta Municipale n. 284 del 15 novembre 2000 è stato approvato il progetto esecutivo relativo alle "Opere di urbanizzazione di cui al Piano di Risanamento Truncu Is Follas, primo e secondo stralcio";
 - B. con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 60 del 10 marzo 2003, è stato approvato il progetto esecutivo relativo alla "Realizzazione delle opere di allaccio alle reti tecnologiche in località Truncu Is Follas;"
 - C. La viabilità di quartiere venne collaudata il 23 gennaio 2002 e i lavori di allaccio delle reti fognarie, di cui al certificato di ultimazione dei lavori in data 17 settembre 2004, relativo Certificato di regolare Esecuzione e conseguente Determinazione di approvazione del Responsabile di Posizione Organizzativa – settore Lavori Pubblici n. 1103 del 19/09/2005, vennero cedute all'Amministrazione Comunale.
- 2) Cedere le aree per servizi necessari al soddisfacimento degli standard urbanistici previsti dai decreti di approvazione. Le aree di cessione a tutt'oggi non sono state ancora acquisite dal consorzio e cedute all'Amministrazione Comunale. Tale aspetto verrà regolarizzato col presente variante al piano mediante la cessione da parte del consorzio all'Amministrazione Comunale tramite la convenzione urbanistica.

Considerato che a seguito della presentazione di singoli progetti da parte dei privati si è verificata in sede istruttoria da parte dell'ufficio una ricorrente discordanza tra le superfici (su base cartografica catastale) riportate nel PRU decretato e quelle effettivamente reali dei singoli lotti, con conseguente necessità di rideterminare sulla base di un rilievo topografico dettagliato, la ricomposizione dei lotti alle reali superfici impegnate e realizzate, obiettivo dell'incarico conferito alla società Gecopre;

Vista la pianificazione di variante al PRU che evidenzia una situazione dei luoghi difforme dal PRU decretato dalla RAS nel 1989 mediante un rilievo topografico di dettaglio ancorato ai punti trigonometrici;

Inoltre, riverifica gli Standard urbanistici, il planovolumetrico, la zonizzazione nel rispetto dell'indice edificatorio stabilito dall'originario PRU pari a 1,2 mc/mq alla superficie residenziale dei lotti preesistenti edificati parzialmente;

Infine, sono stati riverificati gli standard urbanistici relativi ai servizi (S1-S2-S3-S4) individuate nell'elaborato grafico TF.04.1;

Verificato dal Responsabile dell'Area Urbanistica:

- che la pianificazione proposta risulta coerente alle norme del Piano Urbanistico Vigente e in linea con le indicazioni ed obiettivi dell'Amministrazione Comunale;
- che risulta necessario che L'Amministrazione Comunale rettifichi e corregga l'effettiva composizione dei lotti urbanistici sulla base del rilievo topografico dettagliato redatto dall'Ing. Secchi, al fine di ricomporre e ridistribuire i lotti nel rispetto delle reali superfici impegnate e delle volumetrie realizzate;
- Attraverso il perfezionamento delle aree di cui sopra potranno essere cedute le aree all'Amministrazione Comunale al fine di realizzare le opere di urbanizzazione secondaria;
- Consentire ai privati cittadini la presentazione delle richieste per i titoli abilitativi edilizi coerentemente con lo stato reale dei luoghi.

Verificato che:

La Variante al Comparto Compromesso avviene nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- Superficie complessiva comparto compromesso: 70.645 mq;
- Superficie complessiva viabilità: 11.213 mq;
- Superficie residenziale totale: 46.290 mq;
- Superficie minima da destinare in cessione per servizi: 6.660 mq;
- Superficie destinata in cessione per servizi: 13.592 mq;
- Superficie minima da destinare ai servizi pubblici S1-S2: 2.405 mq;
- Superficie destinata ai servizi pubblici S1-S2: 3.442 mq;
- Superficie minima da destinare a verde pubblico S3: 3.330 mq;
- Superficie destinata a verde pubblico S3: 8.195 mq;
- Superficie minima da destinare a parcheggio S4: 925 mq;
- Superficie destinata a parcheggio S4: 1.955 mq;
- Volumetria residenziale privata massima ammissibile: 55.548 mc;
- Volumetria servizi connessi con la residenza massima ammissibile: 1.850 mc;
- Volumetria pubblica S1-S2: 3.700 mc;

Dato atto che:

- Le superfici fondiari dei singoli lotti sono riportate nella relazione TF.RT;
- i tipi edilizi potranno essere del tipo in linea, a schiera (con sviluppo del fronte principale dell'edificio non inferiore a 6,50m), isolato e/o binato.

Considerato che, per quanto riguarda l'assetto Idrogeologico:

- il territorio interessato ricade parzialmente in un'area a rischio idraulico Hi4 classificato dal vigente Piano di Assetto Idrogeologico.

Constatato che, per quanto riguarda l'assetto Viario e le Reti Tecnologiche:

- vengono riproposte le viabilità già realizzate dal consorzio e delle quali si dà atto che vengono acquisite al patrimonio comunale in virtù anche del collaudo tecnico amministrativo del 23/01/2002;
- è stata indicata la possibilità di realizzazione di un futuro collegamento tra la Via Truncu Is Follas e la Zona Omogenea D2.5, mediante un nuovo percorso stradale a doppio senso di marcia con larghezza di 8,00 m comprensiva di marciapiedi da 1,50 m su entrambi i lati;

Dato atto che:

- la Variante al PRU seguirà l'iter procedurale post adozione previsto dall'art. 21 comma 2 della L.R. n. 45/89 e s.m.i.;
- non è soggetto alla Procedura della V.A.S. poiché all'interno delle aree di trasformazione urbanistica previste dalla V.A.S. del Piano Urbanistico Comunale vigente, approvata dalla Provincia di Cagliari nel 2015 ed inoltre in coerenza col PRU approvato dalla Regione Sardegna nel 1989;
- è composto dai seguenti elaborati: N.1 Relazione Tecnica con Norme Tecniche di Attuazione, Schema di Convenzione, N. 15 Tavole grafiche;

Ritenuto necessario adottare la presente variante al PRU;

Visti:

- il D.lgs n. 267/2000 e ss.mm.ii.;
- il vigente T.U. DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- il D.Lgs n. 152/2006 e ss.mm.ii.;
- la Legge Regionale n. 45 del 1989 e ss.mm.ii.;
- la Legge Regionale n. 47 del 1985 e ss.mm.ii.;
- la Legge Regionale n. 23 del 1985 e ss.mm.ii.;
- lo Statuto Comunale;
- il Vigente Piano Urbanistico Comunale;

Verificato il rispetto degli standard edilizi ed urbanistici, delle normative sovraordinate vigenti;

Acquisito il prescritto parere in ordine alla regolarità tecnica espresso ai sensi degli art. 49 del D. Lgs 267/2000.

DELIBERA

Di prendere atto della premessa, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.

Di adottare la Variante al Piano di Risanamento Urbanistico "Truncu Is Follas" presentato in data 09/12/2025 prot.n. 40382 su iniziativa pubblica e redatta dall'Ing. Secchi progettista incaricato dalla Società Gecopre s.r.l.

Di dare atto che il Comparto compromesso del Piano di Risanamento Urbanistico "Truncu Is Follas";

1) Determina i seguenti Standard:

DATI TECNICI della Variante al Piano di Risanamento Urbanistico 2 "Truncu Is Follas"			
		indice	Sup./Vol.
1	Superficie territoriale complessiva		70.645 m ²
2	Superficie complessiva viabilità		11.213 m ²
3	Viabilità interna esistente		10.779 m ²
4	Superficie cessioni (5+6+7)		13.592 m ²
5	Superficie cessioni parcheggi		1.955 m ²
6	Superficie cessioni verde		8.195 m ²
7	Superficie servizi collettività		3.442 m ²
8	Superficie fondiaria (Res)		46.290 m ²
9	Indice edificatorio	1,2 mc/mq	
10	Volume residenziale		55.548 m ³
11	Volume SSC.		1.850 m ³
12	Volume servizi pubblici		3.700 m ³

come meglio dettagliato in premessa e negli elaborati tecnici che costituiscono la Variante.

2) Prevede la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale tramite lo strumento della Convenzione Urbanistica:

- delle aree per Servizi pubblici – standard, relativi ai volumi residenziali privati;
- delle strade di quartiere e delle aree destinate ad opere pubbliche.

3) Non è soggetto alla Procedura della V.A.S. poiché all'interno delle aree di trasformazione urbanistica previste dalla V.A.S. del Piano Urbanistico Comunale vigente, approvata dalla Provincia di Cagliari nel 2015 ed inoltre in coerenza col PRU approvato dalla Regione Sardegna nel 1989.

4) Non è soggetta alla verifica dell'invarianza idraulica di cui all'art. 47 delle NTA del PAI poiché trattasi di variante al Piano di Risanamento urbanistico già approvato nel 1989 e non si hanno incrementi volumetrici rispetto al Decreto Assessoriale RAS n. 1257 del 7 Settembre 1989

Di dare atto che la Variante al Piano è soggetto alla procedura di pubblicazione prevista dall'art. 21 comma 2 della L.R. n. 45/1989 e ss.mm.ii, ma non è da sottoporre alla verifica di coerenza prevista dalla Delibera della Giunta Regionale n. 12\14 del 14.5.2002 (art. 31 della L.R. n. 7 del 22.4.2002).

Di dare atto che, la Variante al Piano è composta dai seguenti elaborati:

- N.1 Relazione Tecnica con Norme Tecniche di Attuazione;
 - Schema di Convenzione;
 - N. 15 Tavole grafiche;
-

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.



Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
F.TO DIGITALMENTE
NIOI ALBERTO

LA VICE SEGRETARIA GENERALE
F.TO DIGITALMENTE
DR.SSA VALENTINA MELIS

La presente deliberazione viene pubblicata in data ____/____/____

LA VICE SEGRETARIA
GENERALE
F.TO DIGITALMENTE
DR.SSA VALENTINA MELIS

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.*