



Comune di Assemini

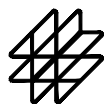
Provincia di Cagliari



OPERE DI CUI ALLA CONVENZIONE URBANISTICA REP. 138844 RACC. 37583 DEL
30/04/2018 RELATIVA AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN ZONA D2.5 E ACCORDO
PUBBLICO-PRIVATO

VARIANTE URBANISTICA AL P.R.U. TRUNCU IS FOLLAS

COMMITTENTE:



gecopre srl

Sede Legale:
Piazza G. Galilei, 15
0928 - Cagliari (CA)

Francesco Arena

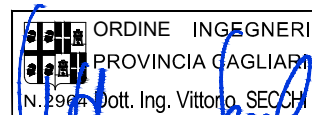
PROGETTISTA:



Ing. Vittorio Secchi

TOPOGRAFIA:

Geom. Luigi Mereu



Vittorio Secchi

0	05/12/2025	Emissione	F.Morrocu	V.Secchi	V.Secchi
Revisione	Data	Descrizione	Redatto	Verificato	Approvato

OGGETTO:

RELAZIONE TECNICA GENERALE E NORME DI ATTUAZIONE

Elaborato

TF.RT

Scala	CTB	Archivio
-	-	-

1. PREMESSA

Con il presente progetto di VARIANTE al Piano di Risanamento Urbanistico storico del 1989 approvato con Decreto Assessoriale n. 1257/U del 07 settembre 1989, l'Amministrazione Comunale di Assemini intende perseguire la strada già percorsa in precedenti iniziative, volta a porre in essere politiche di gestione e salvaguardia del proprio territorio.

A tale proposito, l'Amministrazione Comunale, ha affidato, all'interno delle *“opere di cui alla convenzione urbanistica rep. 138844 racc. 37583 del 30/04/2018 relativa al piano urbanistico attuativo in zona D2.5 e accordo pubblico privato”*, alla società GECOPRE S.r.l. la redazione della *“VARIANTE URBANISTICA AL P.R.U. TRUNCU IS FOLLAS”*.

2. ELENCO ELABORATI PROGETTO DI VARIANTE

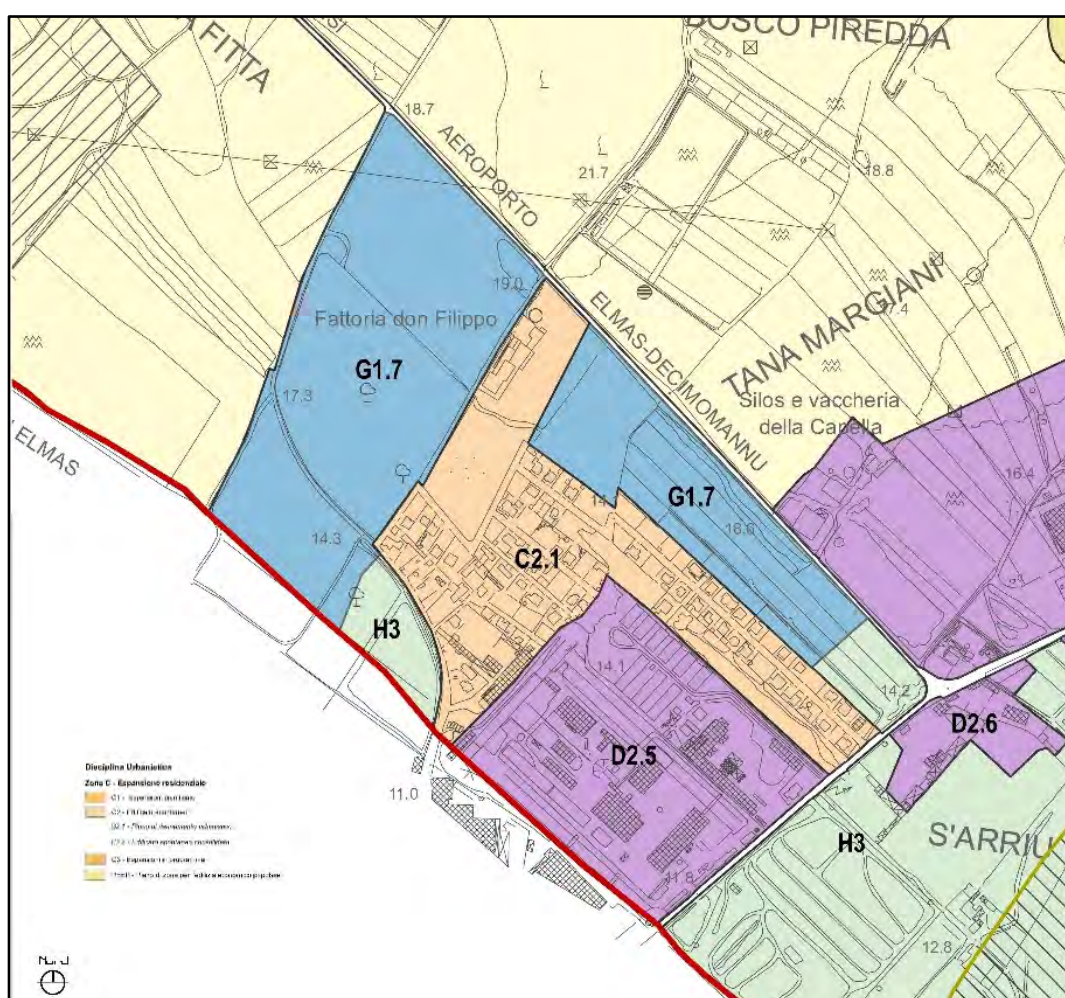
COD.	DESCRIZIONE
TF.EL	Elenco elaborati
TF.RT	Relazione tecnica generale e norme tecniche di attuazione
TF.01.1	Planimetria catastale del P.R.U. Truncu is Follas di cui ai decreti assessoriali n° 1257/U e n° 1258/U del 07/09/1989
TF.01.2	Planovolumetrico del P.R.U. Truncu is Follas di cui ai decreti assessoriali n° 1257/U e n° 1258/U del 07/09/1989
TF.01.3	Zonizzazione approvata del P.R.U. Truncu is Follas di cui ai decreti assessoriali n° 1257/U e n° 1258/U del 07/09/1989
TF.01.4	Zonizzazione approvata del P.R.U. Truncu is Follas di cui ai decreti assessoriali n° 1257/U e n° 1258/U del 07/09/1989 – SOVRAPPOSIZIONE CON RILIEVO TOPOGRAFICO
TF.02.1	Stralcio strumento urbanistico vigente relativo all'intera zona C2.1 del P.R.U. 2 Truncu is Follas
TF.02.2	Carta di pericolosità idraulica su base Rilievo Topografico
TF.02.3	Carta di pericolosità idraulica su base Catastale
TF.03.1	Rilievo topografico su ortofoto
TF.03.2	Planimetria catastale su ortofoto
TF.03.3	Sovrapposizione Rilievo Topografico su Catastale
TF.0.4.1	Aree in cessione su base Rilievo stato di fatto
TF.0.4.2	Aree in cessione su base Catastale
TF.0.5.1	Zonizzazione su base Rilievo stato di fatto
TF.0.5.2	Planovolumetrico su base Rilievo stato di fatto
TF.06	Viabilità stradale



3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

L'ambito territoriale all'interno del quale viene sviluppata la presente variante urbanistica, si identifica con il comparto compromesso in località Truncu is Follas, ricadente all'interno del perimetro del Piano di Risanamento Urbanistico storico sopra citato e ricompreso nell'attuale perimetro identificato come zona C2.1 "Piano di risanamento urbanistico" secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale.

Le zone "C" sono delle aree comunemente definite di espansione residenziale; la sottozona C2 identifica un edificato spontaneo realizzato in assenza di pianificazione attuativa, mentre la subzona C2.1 è un'area soggetta a Piani di Risanamento Urbanistico.



38. Zona C - Espansione residenziale

Sono classificate zone C le parti di territorio destinate a nuovi complessi residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione non raggiunga i limiti di volumetria utilizzata richiesti per la zona B, l'edificazione è subordinata all'approvazione del piano attuativo ai sensi dell'art. 3 della LR 20/1991, con gli standard definiti dal DA 2266/U/1983.

39. Sottozona

Le zone C sono le aree comunemente definite di espansione residenziale, già previste dal Programma di Fabbricazione, e distinte in cartografia in:

- C1 Espansioni pianificate (piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione);
- C2 Edificato spontaneo realizzato in assenza di pianificazione attuativa (comprende interventi ante “legge ponte” ed i Piani di Risanamento Urbanistico, redatti ai sensi dell’art. 32 della Legge Regionale 11 ottobre 1985 n°23, di Piri Piri e Truncu Is Follas);
- C3 Espansioni in programma.
- PEEP Piano di zona per l’edilizia economico popolare.

4. CRONISTORIA STRUMENTI URBANISTICI DEL PRU TRUNCU IS FOLLAS

Il Piano di risanamento in località “Truncu is Follas”, approvato con Decreto Assessoriale n. 1257/U del 07 settembre 1989, 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. Si trattava di un insediamento residenziale spontaneo sorto in varie epoche, costituito da case di abitazione totalmente prive, ai tempi, di infrastrutture e servizi. La progettazione di questo piano era stata effettuata utilizzando la sola cartografia catastale senza alcun riscontro topografico, con tutta l’imprecisione che ciò ha comportato.

Il suddetto comparto compromesso si identificava con una superficie per la residenza pari a 45.265 mq, per i servizi (S1-S2) 3.610 mq, per il verde pubblico (S3) 8.190 mq e per parcheggi (S4) e viabilità 15.435 mq. Il volume massimo residenziale previsto, risultava pari a 54.318 mc.

Al tempo, le infrastrutture elementari consistevano in una viabilità provvisoriamente realizzata con sede in battuto di terra, in una rete elettrica anch’essa precaria costituita da palificazioni sommarie con cavi volanti, mentre del tutto assente era la rete di smaltimento dei liquami.

Successivamente, a seguito del DGM n. 284 del 15 novembre 2000 del Comune di Assemini di approvazione dei progetti esecutivi relativi alle “Opere di urbanizzazione di cui al Piano di Risanamento Truncu is Follas, primo e secondo stralcio” furono eseguiti, completamente a spese degli abitanti del quartiere, i lavori di realizzazione delle viabilità di quartiere, successivamente collaudati in data 23 gennaio 2002; a seguito del predetto collaudo, le aree occupate dalle viabilità realizzate, passarono tacitamente in piena proprietà all’Amministrazione Comunale che ne assunse l’onere di manutenzione perpetua.

A seguito di Deliberazione del Commissario Straordinario n. 60 del 10 marzo 2003, di approvazione del progetto esecutivo relativo alla “Realizzazione delle opere di allaccio alle reti tecnologiche in località Truncu is Follas”, si eseguirono 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 Determina di approvazione del Responsabile di Posizione Organizzativa – settore Lavori Pubblici n. 1103 del 19/09/2005; a seguito dei predetti Certificato e Determinazione, i collettori principali di scarico delle acque luride e delle acque meteoriche passarono in piena proprietà all’Amministrazione Comunale che ne assunse l’onere di manutenzione perpetua, prendendosi altresì in carico anche le spese relative ad eventuali modifiche occorrenti alle opere realizzate.



5. OPERAZIONI DI RILIEVO TOPOGRAFICO E SOVRAPPOSIZIONI

Per procedere alla verifica dei confini dell'area in esame, si è eseguito un rilievo del territorio utilizzando un metodo topografico-tecnico avvalendosi del supporto di una strumentazione satellitare "GPS TRIMBLE R12i", con appoggio dei dati di baseline alla rete di stazioni permanenti della regione Sardegna. Sono stati impiegati quattro punti d'appoggio che racchiudono la zona di rilievo all'interno di due triangoli.

Successivamente al rilievo, si è quindi proceduto con l'utilizzo di un apposito programma (PFCAD CATASTO vers. 25.0 (171)) a elaborare i dati del libretto di campagna.

Si sono poi trasformate le coordinate dei punti di appoggio da coordinate geografiche ETRF2000 (ex WGS 84) in coordinate Cassini -Soldner, utilizzando gli opportuni parametri di correzione per la zona forniti dall'IGM (reticoli di correzione); si è proceduto ad operare una rototraslazione ponderale (per quanto riguarda i pesi corretti dalla maglia IGM) ed una rototraslazione conforme alla scala.

Il passo successivo ha previsto l'utilizzo della mappa file Dxf parametrizzata fornita dall'Agenzia delle Entrate (Sezione Territorio) della porzione di area del foglio 39 sul quale ricade la zona oggetto del rilievo, si è quindi proceduto alla sovrapposizione del rilievo parametrizzato con la mappa catastale fornita dall'Agenzia delle Entrate; questa procedura ha permesso di verificare l'accettabilità delle coordinate dei punti utilizzati quali caposaldi e la bontà delle misurazioni.

Il rilievo topografico ha consentito di riportare su carta la precisa composizione dei lotti esistenti, essendo quasi per intero ricompresi all'interno di recinzioni esistenti, come evidenziato nell'elaborato grafico (sovrapposizione ortofoto-rilievo).





Comune di Assemini

Convenzione Urbanistica REP. 138844 Racc. 37583 del 30/04/2018 relativa al Piano Urbanistico Attuativo in zona D2.5 e accordo pubblico-privato
REDAZIONE VARIANTE URBANISTICA AL P.R.U DI TRUNCU IS FOLLAS

RELAZIONE TECNICA GENERALE E NORME DI ATTUAZIONE

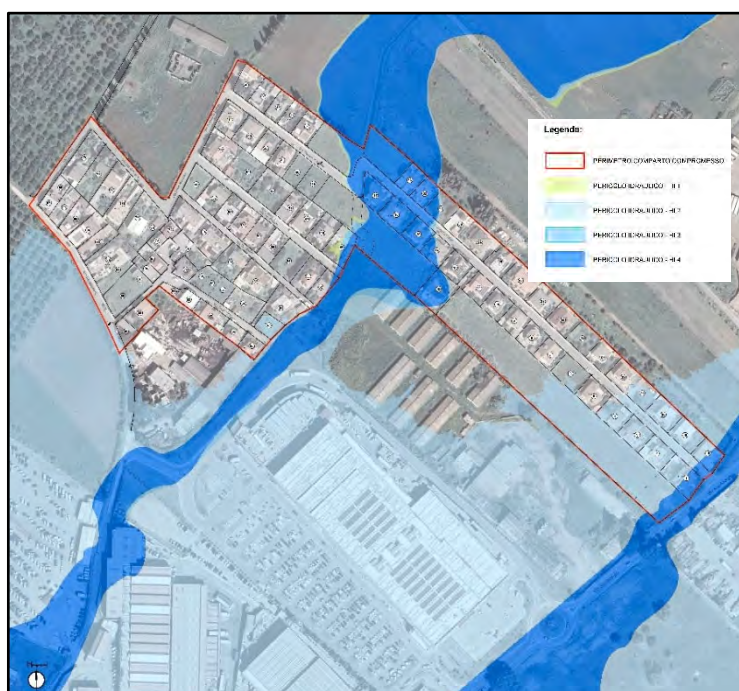


Dalla sovrapposizione del rilievo topografico con la relativa cartografia catastale si è invece evidenziato uno scostamento tra i confini catastali ed i confini reali dei lotti, come riportato nell'elaborato grafico (sovrapposizione catastale-rilievo).



6. PROPOSTA DI VARIANTE AL PRU

Dallo studio delle sovrapposizioni del rilievo topografico con il vecchio PRU del 1989, con le planimetrie catastali e con lo stato dei luoghi (su base ortofoto), nonché tenendo presente l'attuale situazione vincolistica che, nello specifico, sulla base degli studi idrogeologici della zona, presenta delle aree soggette a rischio idraulico Hi4 (come evidenziato nella tavola seguente)



si è predisposta la presente variante tale da garantire il rispetto degli standards urbanistici, la conservazione degli stati legittimati e, per quanto possibile, la zonizzazione ipotizzata nel piano di risanamento originale.

In prima istanza, sulla base del rilievo topografico dello stato dei luoghi e della zonizzazione del vecchio PRU del 1989, si è effettuato il ricalcolo preciso dei lotti a destinazione residenziale, secondo la seguente tabella:

LOTTO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE [mq]	INDICE TERRITORIALE [mc/mq]	VOLUME EDIFICABILE [mc/mq]	LOTTO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE [mq]	INDICE TERRITORIALE [mc/mq]	VOLUME EDIFICABILE [mc/mq]
1	Residenziale	699,00	1,20	838,80	52	Residenziale	387,00	1,20	464,40
2	Residenziale	509,00	1,20	610,80	53	Residenziale	504,00	1,20	604,80
3	Residenziale	509,00	1,20	610,80	54	Residenziale	665,00	1,20	798,00
4	Residenziale	510,00	1,20	612,00	55	Residenziale	394,00	1,20	472,80
5	Residenziale	509,00	1,20	610,80	56	Residenziale	434,00	1,20	520,80
6	Residenziale	587,00	1,20	704,40	57	Residenziale	432,00	1,20	518,40
7	Residenziale	423,00	1,20	507,60	58	Residenziale	403,00	1,20	483,60
8	Residenziale	421,00	1,20	505,20	59	Residenziale	518,00	1,20	621,60
9	Residenziale	423,00	1,20	507,60	60	Residenziale	431,00	1,20	517,20
10	Residenziale	421,00	1,20	505,20	61	Residenziale	768,00	1,20	921,60
11	Residenziale	426,00	1,20	511,20	62	Residenziale	779,00	1,20	934,80
12	Residenziale	859,00	1,20	1.030,80	63	Residenziale	604,00	1,20	724,80
13	Residenziale	439,00	1,20	526,80	64	Residenziale	1.250,00	1,20	1.500,00
14	Residenziale	448,00	1,20	537,60	65	Residenziale	319,00	1,20	382,80
15	Residenziale	441,00	1,20	529,20	66	Residenziale	600,00	1,20	720,00
16	Residenziale	553,00	1,20	663,60	67	Residenziale	674,00	1,20	808,80
17	Residenziale	511,00	1,20	613,20	68	Residenziale			
18	Residenziale	439,00	1,20	526,80	69	Residenziale			
19	Residenziale	508,00	1,20	609,60	70	Residenziale	509,00	1,20	610,80
20	Residenziale	522,00	1,20	626,40	71	Residenziale	274,00	1,20	328,80
21	Residenziale	923,00	1,20	1.107,60	72	Residenziale	172,00	1,20	206,40
22	Residenziale				73	Residenziale	155,00	1,20	186,00
23	Residenziale	480,00	1,20	576,00	74	Residenziale	1.098,00	1,20	1.317,60
24	Residenziale	481,00	1,20	577,20	75	Residenziale			
25	Residenziale	495,00	1,20	594,00	76	Residenziale	695,00	1,20	834,00
26	Residenziale	501,00	1,20	601,20	77	Residenziale	708,00	1,20	849,60
27	Residenziale	604,00	1,20	724,80	78	Residenziale	718,00	1,20	861,60
28	Residenziale	425,00	1,20	510,00	79	Residenziale	771,00	1,20	925,20
29	Residenziale	1.005,00	1,20	1.206,00	80	Residenziale	283,00	1,20	339,60
30	Residenziale				81	Residenziale	274,00	1,20	328,80
31	Residenziale	466,00	1,20	559,20	82	Residenziale	411,00	1,20	493,20
32	Residenziale	369,00	1,20	442,80	83	Residenziale	330,00	1,20	396,00
33	Residenziale	382,00	1,20	458,40	84	Residenziale			
34	Residenziale	431,00	1,20	517,20	85	Residenziale	291,00	1,20	349,20
35	Residenziale	354,00	1,20	424,80	86	Residenziale	241,00	1,20	289,20
36	Residenziale	351,00	1,20	421,20	87	Residenziale	904,00	1,20	1.084,80
37	Residenziale	432,00	1,20	518,40	88	Residenziale			
38	Residenziale	453,00	1,20	543,60	89	Residenziale	408,00	1,20	489,60
39	Residenziale	447,00	1,20	536,40	90	Residenziale	240,00	1,20	288,00
40	Residenziale	378,00	1,20	453,60	91	Residenziale	1.186,00	1,20	1.423,20
41	Residenziale	458,00	1,20	549,60	92	Residenziale			
42	Residenziale	415,00	1,20	498,00	93	Residenziale	449,00	1,20	538,80
43	Residenziale	522,00	1,20	626,40	94	Residenziale	471,00	1,20	565,20
44	Residenziale	518,00	1,20	621,60	95	Residenziale	472,00	1,20	566,40
45	Residenziale	591,00	1,20	709,20	96	Residenziale	402,00	1,20	482,40
46	Residenziale	511,00	1,20	613,20	97	Residenziale	407,00	1,20	488,40
47	Residenziale	514,00	1,20	616,80	98	Residenziale			
48	Residenziale	407,00	1,20	488,40	TOTALE:		46.290,00		55.548,00
49	Residenziale	791,00	1,20	949,20					
50	Residenziale	1.398,00	1,20	1.677,60					
51	Residenziale								

Tale superficie residenziale si identifica quindi con quella dei lotti preesistenti edificati parzialmente, ai quali è stato assegnato, come nel precedente piano, un indice edificatorio pari a 1.2 mc/mq.

A seguire, sulla base degli standards urbanistici di seguito riportati, sono state calcolate le superfici minime in cessione da destinare genericamente a servizi, distinguendole in:

S1 + S2 – Aree per servizi alla collettività (2,0 + 4,5 m²/ab)

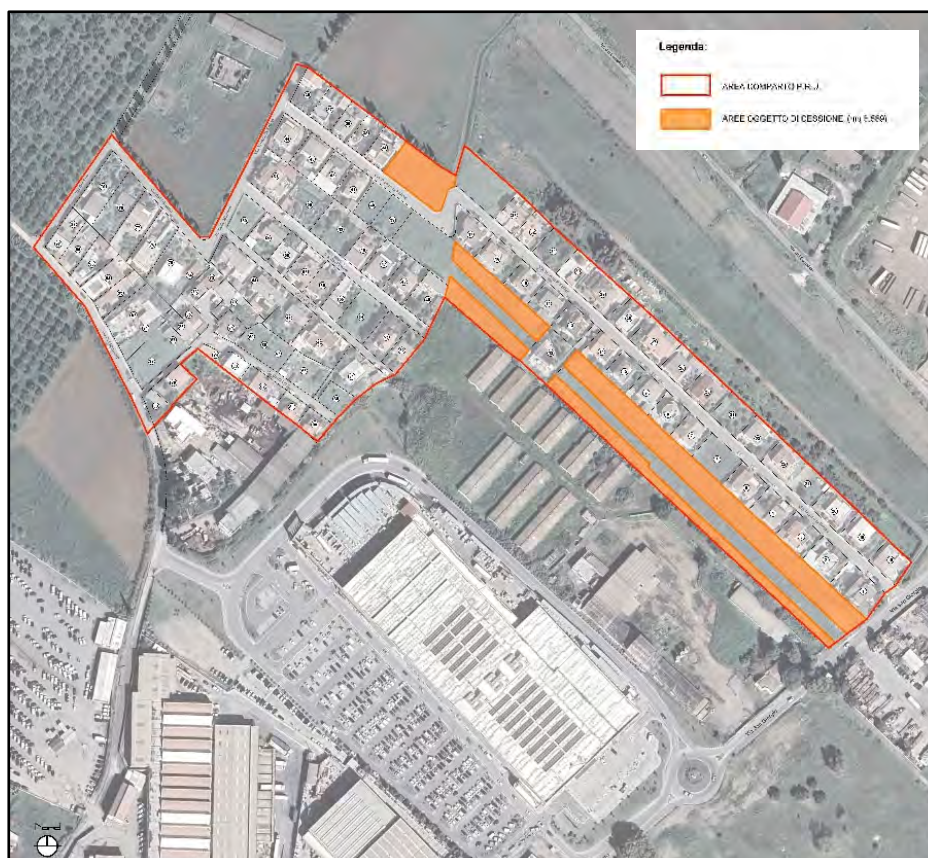
S3 – Spazi pubblici attrezzati (9,0 m²/ab)

S4 – Aree per parcheggi (2,5 m²/ab)

DESCRIZIONE	FORMULA	U.M.	PRESCRIZIONE DA STANDARDS
Superficie complessiva comparto compromesso		mq	70.645
Superficie complessiva viabilità		mq	11.213
Superficie residenziale totale		mq	46.290
Indice edificatorio ¹	1,2 mc x mq	mc	55.548
Numero abitanti calcolato ²	1 ab / 150mc	n°	370
Superficie minima in cessione per servizi ³	18 mq x ab	mq	6.660
 Di cui:	Servizi collettività S1+S2	2+4,5 mq/ab	mq 2.405
	Verde pubblico S3	9 mq/ab	mq 3.330
	Parcheggi S4	2,5 mq/ab	mq 925

¹ P.R.U. 1989 approvato con D.A. n. 1257/U 07/09/1989
² PUC - Elaborato D3 - Dimensionamento abitativo
³ DM 1444 del 02/04/1968 Art. 3 e D.A. 2266/U art. 6

A fronte di una superficie minima in cessione richiesta dall'applicazione degli standards urbanistici pari a mq 6.660, la reale superficie in cessione gratuita al Comune, rappresentata graficamente di seguito:



risulta pari a mq 8.569 sulla base dei rilievi topografici dello stato dei luoghi, mentre dalle planimetrie e visure catastali dei lotti interessati, risulta pari a mq 9.414, come riportato nella seguente tabella:

F39	Mapp. 126	mq	1.758
F39	Mapp. 133	mq	2.035
F39	Mapp. 134	mq	1.766
F39	Mapp. 136	mq	2.015
F39	Mapp. 369	mq	710
F39	Mapp. 373	mq	485
F39	Mapp. 375	mq	645
TOTALE		MQ	9.414

Sviluppando poi la tavola di zonizzazione in variante, il più possibile rispettosa di quanto elaborato nel piano di risanamento originale si ottiene, da un punto di vista tabellare:

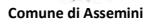
DESCRIZIONE	FORMULA	U.M.	PRESCRIZIONE DA STANDARDS
Superficie complessiva comparto compromesso		mq	70.645
Superficie complessiva viabilità		mq	11.213
Superficie residenziale totale		mq	46.290
Indice edificatorio ¹	1,2 mc x mq	mc	55.548
Numero abitanti calcolato ²	1 ab / 150mc	n°	370
Superficie reale per servizi		mq	13.592
Di cui:	Servizi collettività S1+S2	mq	3.442
	Verde pubblico S3	mq	8.195
	Parcheggi S4	mq	1.955
Viabilità interna esistente		mq	10.779
Dotazione volumetrica servizi:			
- servizi strettamente connessi con la residenza ³	5 mc/ab	mc	1.850
- servizi pubblici	10 mc/ab	mc	3.700

¹ P.R.U. 1989 approvato con D.A. n. 1257/U 07/09/1989

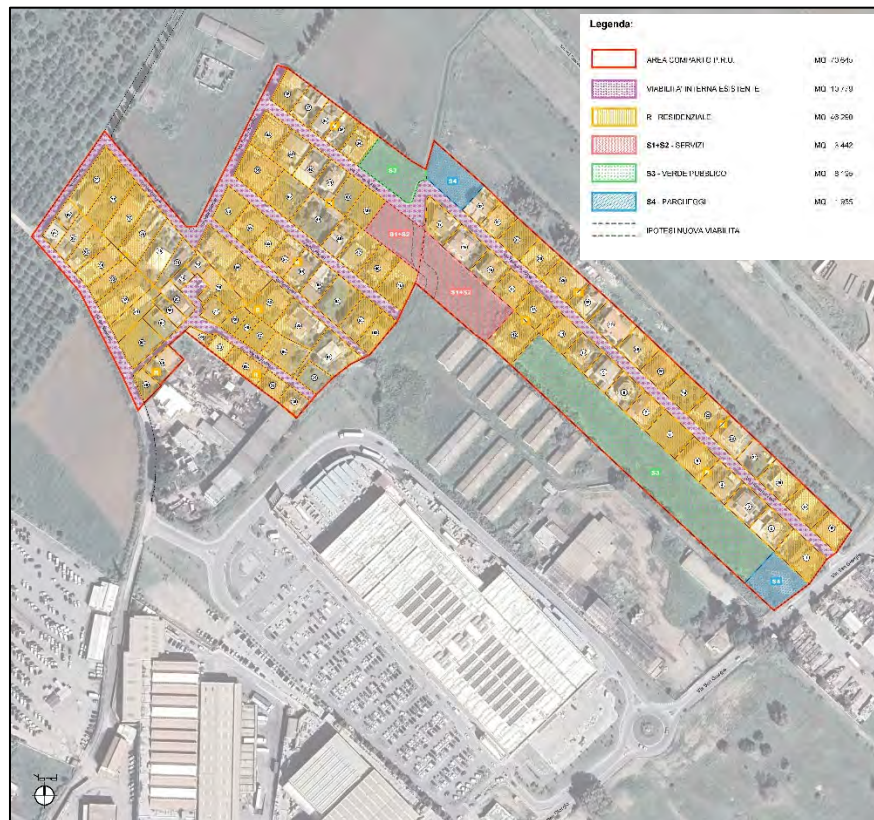
² PUC - Elaborato D3 - Dimensionamento abitativo

³ Art. 11 Comma 2 LR 23/85 aggiornata 8/8/24

Come evidenziato nei successivi elaborati grafici relativi alla zonizzazione e planovolumetrico:



RELAZIONE TECNICA GENERALE E NORME DI ATTUAZIONE



NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1)

La Variante al Piano di Risanamento Urbanistico si attua con le modalità di cui agli articoli successivi e nel rispetto delle indicazioni contenute negli elaborati di progetto.

Art. 2)

Ai lotti edificabili e parzialmente edificati del comparto compromesso è assegnato un indice edificatorio di 1,2 mc/mq, ivi compresa la cubatura eventualmente presente.

Art. 3)

Al conteggio della volumetria edificabile partecipano eventuali piani cantinati e/o mansardati, ancorché adibiti a locali di sgombero o di ricovero attrezzi od autoveicoli e simili.

Art. 4)

Con specifico riferimento ai lotti destinati ai servizi connessi con la residenza e ai servizi pubblici, si prescrive che il rilascio dei titoli abilitativi edilizi nell'ambito dei singoli lotti, sia subordinato alla realizzazione della nuova viabilità di piano ipotizzata nella variante ed alla sua successiva cessione a titolo gratuito al comune.

Art. 5)

Il piano di risanamento urbanistico costituisce, a tutti gli effetti, variante allo strumento urbanistico generale vigente ed alle norme di attuazione per la parte di territorio disciplinato dallo stesso.

Art. 6)

L'altezza massima degli edifici è fissata in m. 7,50.

Art. 7)

Gli edifici da realizzarsi dovranno essere edificati con:

- distacco minimo dal confine di almeno 5,00 m;
- distacco minimo tra pareti finestrate di almeno 10,00 m;
- ovvero in aderenza previo accordo tra le parti;

Art. 8)

I tipi edilizi potranno essere del tipo:

- in linea;
- a schiera (con sviluppo del fronte principale dell'edificio non inferiore a 6,50 m);
- isolato e/o binato