



COMUNE DI ASSEMINI

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 4

OGGETTO: ADOZIONE DEFINITIVA PIANO DI ATTUATIVO PER L'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA RU2C SUB 1

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	SI	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	NO		

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 18:56 entra nell'aula Consiliare il Consigliere Corrias, rientra la Consiglieria Ciaccio, esce il Consigliere Picciau. **Consiglieri presenti n. 19, Consiglieri assenti n. 6 (Parente, Pilloni, Piras, Lecis, Garau, Picciau);**

Il Presidente del Consiglio introduce il quarto punto all'ordine del giorno recante ad oggetto <<**Adozione definitiva piano di attuativo per l'ambito di riqualificazione Urbana Ru2c Sub 1**>> 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 19:00 abbandona l'aula Consiliare la Consiglieria Melis. **Consiglieri presenti n.18, Consiglieri assenti n. 7 (Parente, Pilloni, Piras, Melis, Picciau, Garau, Lecis);**

Alle ore 19:02 rientra nell'aula Consiliare il Consigliere Picciau. **Consiglieri presenti n.19, Consiglieri assenti n. 6 (Parente, Pilloni, Piras, Garau, Lecis, Melis);**

Il Presidente del Consiglio, preso atto della proposta di deliberazione testé discussa recante ad oggetto <<**Adozione definitiva piano di attuativo per l'ambito di riqualificazione Urbana Ru2c Sub 1**>> 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, Garau, Melis);**
- **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, Garau, Melis);**
- **Voti favorevoli n. 19 – unanimità**

Visti gli esiti delle votazioni sopra riportate.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Dato atto che, con Deliberazione Con le D.C.C n. 57 del 23.11.2020 e n. 25 del 26.05.2021 è stata approvata la suddivisione e zonizzazione in tre distinti comparti "**RU2a – RU2b – RU2c**" autonomamente utilizzabili con successivo Piano Attuativo delle aree ricomprese nell'ambito di riqualificazione RU2 del nuovo P.U.C. in applicazione dell'art. 132 ultimo comma delle N.T.A del P.U.C.;

In particolare per l'ambito di riqualificazione RU2c è stato approvato il seguente dimensionamento abitativo:

Zone Urbanistiche	Superficie (mq.)	I.E.	Volumetria realizzabile	mc./ab. progetto	Abitanti
Ambito R.U. 2c	10538 (3)	1,00	10538	150	70
(3) di cui mq. 6323 (60%) per Ru e mq. 4215 (40%) cessioni per standard;					

- Con Deliberazione del Commissario Straordinario assunta con i poteri del Consiglio Comunale n. 31 del 26 maggio 2023, veniva approvata la variante al progetto guida per l'ambito di riqualificazione urbana Ru2c.
- In Particolare la variante prevedeva questi standard:

STANDARD URBANISTICI RU 2c Sub.1		
Superficie territoriale	6765	m ²
Abitanti insediabili 150 mc/ab	45	ab
40% di cessione	2706	m ²
Superficie fondiaria	4059	m ²
Indice territoriale	1	m ² /m ²
Volume lordo edificabile	6765	m ³
Volumetria servizi pubblici (10%)	676,5	m ³
Volumetria servizi strettamente connessi alla residenza (20%)	1353	m ³
Volumetria servizi strettamente connessi alla residenza (5%)	338,25	m ³
Volumetria residenza (70%)	4735,5	m ³
Volumetria residenza (85%)	5750,25	m ³
STANDARD URBANISTICI RU 2c Sub.2		
Superficie territoriale	3773	m ²
Abitanti insediabili 150 mc/ab	25	ab
40% di cessione	1509,2	m ²
Superficie fondiaria	2263,8	m ²
Indice territoriale	1	m ² /m ²
Volume lordo edificabile	3773	m ³
Volumetria servizi pubblici (10%)	377,3	m ³
Volumetria servizi strettamente connessi alla residenza (20%)	754,6	m ³
Volumetria servizi strettamente connessi alla residenza (5%)	188,65	m ³
Volumetria residenza (70%)	2641,1	m ³
Volumetria residenza (85%)	3207,05	m ³

- Con Deliberazione Consiliare n.50 del 31/07/2025, veniva adottata all'unanimità il Piano Attuativo per l'Ambito di riqualificazione urbana RU2C Sub 1 a seguito dell'istanza prot.n. 4963 del 07/02/2024 con la quale è stato presentato il Piano Attuativo in argomento su iniziativa privata dai proprietari delle aree distinte in Catasto Terreni al Foglio 24 Mappali 2567 Porz. AA e AB, 4422 (parte) e 4419 (parte), meglio generalizzati in atti e che per motivi di privacy non sono riportati nel presente atto, che verificato dal Responsabile dell'Area Urbanistica risulta coerente alle norme del Piano Urbanistico Vigente e in linea con le indicazioni ed obiettivi concordati con questa Amministrazione Comunale.
- Con la medesima Deliberazione si era dato atto e si prendeva atto che il Piano Attuativo denominato Sub 1 del Piano di Comparto RU 2C:
- Costituiva il primo Comparto di Attuazione del Progetto Guida di Riqualificazione RU 2 sopra richiamato, e pertanto la sua adozione è in armonia a quanto previsto dalla Zona A.R.U. 2C.

Definiva i seguenti Standard:

DATI TECNICI del Piano Attuativo Sub 1 Piano di Comparto Ru 2c		
	indice	Sup./Vol.

1	Superficie territoriale complessiva		6.765	m ²
2	Superficie Cessioni (3+4+5)		2.706	m ²
3	Superficie cessioni parcheggi		115	m ²
4	Superficie cessioni verde		407	m ²
5	Superficie viabilità		2.185	m ²
6	Superficie Volume PA		206	m ²
7	Superficie fondiaria		4.059	m ²
8	Indice fondiario Residenze	1,616601	mc/mq	
9	Indice fondiario SSC	0,756711	mc/mq	
10	Volume massimo		6.765	m ³
11	Volume SSC.	0,05	338,25	m ³
12	Volume servizi pubblici	0,10	676,5	m ³
13	Volume residenziale	0,85	5.750,25	m ³

come meglio dettagliato in premessa e negli elaborati tecnici che costituiscono il Piano Attuativo.

Prevedeva la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale tramite lo strumento della Convenzione Urbanistica dell'accordo di programma:

- le aree per Servizi pubblici – standard, relativi ai volumi residenziali privati;
- le strade di quartiere e le aree destinate ad opere pubbliche;
- le aree per standard pregressi;
- Richiamava lo Studio Invarianza Idraulica del Comparto Ru 2c già adottato definitivamente con il Progetto Guida di cui alla Deliberazione del Commissario Straordinario assunta con i poteri del Consiglio Comunale n. 31 del 26/05/2023, che analizza nel dettaglio lo Studio del territorio relativo;
- Non era 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;
- Si dava atto altresì che il Piano Attuativo era 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 14.05.2002 (art. 31 della L.R. n. 7 del 22.4.2002).

Atteso che:

- Il Piano Attuativo in argomento è stato depositato a disposizione dei cittadini e sottoposto alla procedura di pubblicazione previsto dall'art. 20 della L.R. n.45/1989 e s.m.i. mediante inserimento di apposito avviso nel sito istituzionale del Comune di Assemini, all'albo pretorio online nonché sul bollettino Ufficiale della Regione Sardegna n. 53 del 25.09.2025,

data questa dalla quale sono decorsi i 60 giorni per la presentazione di eventuali opposizioni e/o osservazioni;

- Nei termini previsto dalla L.R. 45/1989, non è pervenuta alcuna opposizione e/o osservazione;

Ritenuta pertanto, l'adozione definitiva del Piano Attuativo denominato Sub 1 del Piano di Comparto RU 2C, composto dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione;
- Studio di invarianza idraulica
- Schema di Convenzione;
- N. 9 Tavole grafiche.

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.;
- 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 dare atto che:

- il Piano Attuativo per l'Ambito di riqualificazione urbana RU2C Sub 1 presentato in data 07/02/2024 prot.n. 4963 del 07/02/2024 su iniziativa privata dai proprietari delle aree distinte in Catasto Terreni al Foglio 24 Mappali 2567 Porz. AA e AB, 4422 (parte) e 4419 (parte), meglio generalizzati in atti e che per motivi di privacy non sono riportati nel presente atto, adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 50 del 31.07.2025 è stato depositato a disposizione del pubblico per le finalità di cui agli artt.20-21 della L.R. n.45/1989 e s.m.i.;
 - il deposito è stato reso noto al pubblico mediante: inserimento di apposito avviso nel sito istituzionale del Comune di Assemini, all'albo pretorio online nonché sul bollettino Ufficiale della Regione Sardegna n. 53 del 25.09.2025, data questa dalla quale sono decorsi i 60 giorni per la presentazione di eventuali opposizioni e/o osservazioni;
 - a seguito della procedura di pubblicazione prevista dagli artt.20-21 della L.R. n.45/1989 non sono pervenute opposizioni e/o osservazioni;
-

Di adottare definitivamente il Piano Attuativo denominato “Sub 1_del Piano di Comparto Ru 2c” in argomento.

Di dare atto che, come meglio detto e specificato nella D.C.C. n. 50 del 31.07.2025 che il Piano di Attuativo del “Sub1”:

- 1) Costituisce il primo Comparto di Attuazione del Progetto Guida di Riqualificazione RU 2 sopra richiamato, e pertanto la sua adozione è in armonia a quanto previsto dalla Zona A.R.U. 2C.
- 2) Determina i seguenti Standard:

DATI TECNICI del Piano Attuativo Sub 1 Piano di Comparto Ru 2c			
		indice	Sup./Vol.
1	Superficie territoriale complessiva		6.765 m ²
2	Superficie Cessioni (3+4+5)		2.706 m ²
3	Superficie cessioni parcheggi		115 m ²
4	Superficie cessioni verde		407 m ²
5	Superficie viabilità		2.185 m ²
6	Superficie Volume PA		206 m ²
7	Superficie fondiaria		4.059 m ²
8	Indice fondiario Residenze	1,616601 mc/mq	
9	Indice fondiario SSC	0,756711 mc/mq	
10	Volume massimo		6.765 m ³
11	Volume SSC.	0,05	338,25 m ³
12	Volume servizi pubblici	0,10	676,5 m ³
13	Volume residenziale	0,85	5.750,25 m ³

come meglio dettagliato in premessa e negli elaborati tecnici che costituiscono il Piano Attuativo.

- 3) Prevede la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale tramite lo strumento della Convenzione Urbanistica dell'accordo di programma:
 - A. le aree per Servizi pubblici – standard, relativi ai volumi residenziali privati
 - A. le strade di quartiere e le aree destinate ad opere pubbliche
 - B. le aree per standard pregressi
- 4) Richiama lo Studio Invarianza Idraulica del Comparto Ru 2c già adottato definitivamente con il Progetto Guida di cui alla Deliberazione del Commissario Straordinario assunta con i poteri del Consiglio Comunale n. 31 del 26/05/2023, che analizza nel dettaglio lo Studio del territorio relativo;
- 5) 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.

Di dare atto che il Piano Attuativo 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. 1214 del 14.5.2002 (art. 31 della L.R. n. 7 del 22.4.2002).

Di dare atto che il Piano Attuativo denominato Sub 1 del Piano di Comparto Ru 2c è composto dai seguenti elaborati già allegati alla Delibera n. 50 del 31/07/2025:

- Relazione Tecnica;

- Norme Tecniche di Attuazione;
- Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione;
- Studio di invarianza idraulica
- Schema di Convenzione;
- N. 9 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.*