

COMUNE DI ASSEMINI

Provincia di Cagliari

PROGETTO GUIDA AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE RU 2 SUDDIVISIONE ZONIZZAZIONE IN TRE COMPARTI RU 2a – RU 2b – RU 2c

(artt. 130, 131, 132 e 133, vigenti Norme Tecniche di Attuazione)

RELAZIONE

PREMESSA

La presente proposta si prefigge l'obiettivo di riqualificare alcune aree all'interno del centro cittadino, modificando gli aspetti funzionali già programmati dal Piano Urbanistico Comunale vigente a far data dalla pubblicazione sul BURAS n° 39 del 27/08/2015.

L'ambito di riqualificazione urbana RU 2, oggetto di attuazione con la presente richiesta, identifica alcune aree inedificate, sulle quali sussisteva un vincolo preordinato all'esproprio decaduto per decorrenza dei termini ai sensi degli artt. 130, 131, 132 e 133 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione, per tali aree è prevista la possibilità di edificare previa predisposizione di uno strumento urbanistico esteso all'intero comparto, la cui attuazione deve avvenire in forma unitaria e coordinata anche se lo stesso risulta composto da aree non contigue.

UBICAZIONE, INQUADRAMENTO CATASTALE E INTESTATARI

Come detto in premessa, l'ambito di riqualificazione urbana RU 2, disciplina l'attuazione di tre distinte aree meglio individuate come appresso specificato:

Foglio	Mappale	Superficie catastale ha	Ubicazione
20	48	0.24.95	Corso Africa - Via Porto Torres
20	188	0.15.30	Corso Africa - Via Porto Torres
20	2860	0.14.75	Corso Africa - Via Porto Torres
24	2606	0.08.35	Via Piave - Via Edison – Via Marconi
24	2849	0.03.30	Via Piave - Via Edison – Via Marconi
24	3245	0.35.98	Via Piave - Via Edison – Via Marconi
24	2567	0.37.50	Via Ogliastro – Via Mandrolisai
24	4419	0.53.59	Via Ogliastro – Via Mandrolisai
24	4422	0.18.72	Via Ogliastro – Via Mandrolisai
24	4427 parte	0.24.84	Via Ogliastro – Via Mandrolisai

Intestatari catastali:

Foglio 20, mappali 48, 188 e 2860

Bacci Francesco, Mameli Antonio, Mameli Basilio, Mameli Cesare, Mameli Elio, Mameli Fortunato, Mameli Giuseppe, Mameli Lucia, Mameli Luigia, Mameli Maddalena, Mameli Marco, Mameli Maria Efisia, Mameli Maria Gabriella, Mameli Maria Giovanna, Mameli Maria Pasqualina, Mameli Maria Rosaria, Mameli Marta, Mameli Natale, Mameli Palmerio, Mameli Silvana, Mameli Stefano, Mameli Venerando, Picciau Angela, Picciau Greca, Picciau Liliana, Picciau Marilena, Piras Milena, Pozzato Anna Maria, Sanna Massimo, Scalas Antonio, Scalas Elvira, Scano Benigno, Scano Flavio, Scano Giovanni e Spiga Fiorenzo;

Foglio 24, mappali 2606, 2849 e 3245

Mereu Annarella, Mereu Deias Silvio, Mereu Francesco, Mereu Maria Pina, Mereu Marisa, Mereu Paolo, Nioi Mauro;

Foglio 24, mappali 2567, 4419, 4422, 4427

Girau Argentina, Scalas Emilia e Scalas Luigi

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI PER L'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA RU 2 (ART. 133 N.T.A.)

Parametro	Valore
<i>Indice territoriale (da applicare all'intero ambito di riqualificazione)</i>	<i>1,00 mc/mq 0,20 mc/mq, in presenza di fasce di rispetto o altre aree sottoposte a vincolo di inedificabilità;</i>
<i>Ripartizione volumetrica</i>	<i>Zona C: - 70% residenza; - 20% servizi strettamente connessi con la residenza; - 10% servizi pubblici.</i>
<i>Standard</i>	<i>Cessione del 40% della superficie territoriale Cessione del 60% della superficie territoriale in presenza di fasce di rispetto o altre aree sottoposte a vincolo di inedificabilità Le aree a Standard Sbpr sono così ripartite:</i>

Ambito RU 2:
- S3: 90% Sbpr
- S4: 10% Sbpr

<i>Superf. minima intervento</i>	<i>Il Progetto guida deve essere esteso all'intero ambito di pianificazione integrata; il Progetto guida stabilirà la dimensione minima dei singoli comparti attuativi</i>
<i>Lotto minimo</i>	<i>300 mq</i>
<i>Indice fondiario massimo</i>	<i>2,50 mc/mq</i>
<i>Tipologie edilizie</i>	<i>Le tipologie ammesse sono:</i> <i>- a torre;</i> <i>- in linea;</i> <i>- a schiera (con sviluppo del fronte della singola unità abitativa non inferiore a 6,50 ml);</i> <i>- isolato e/o binato.</i> <i>È consentito l'edificazione su fronte strada in continuità con allineamenti preesistenti.</i>
<i>Rapporto di copertura</i>	<i>0,50 mq/mq</i>
<i>Altezza massima</i>	<i>10,50 ml</i>
<i>Distanze</i>	<i>Come da Regolamento Edilizio</i>
<i>Distanza dal filo stradale</i>	<i>Nessuna prescrizione</i>
<i>Dotazione minima di spazi per parcheggio</i>	<i>Come da Regolamento Edilizio.</i>
<i>Dotazione minima di posti auto</i>	<i>Come da Regolamento Edilizio.</i>
<i>Aree a verde privato</i>	<i>Come da Regolamento Edilizio.</i>
<i>Indice di permeabilità</i>	<i>30% della superficie fondiaria</i>

DIMENSIONAMENTO ABITATIVO ESISTENTE

Capacità insediativa negli Ambiti di Programmazione Integrata e di Riqualificazione

Urbana

Gli Ambiti di Riqualificazione Urbana derivano dall'organizzazione in comparti attuativi obbligatori delle ex zone BS1 e BS2 e sono caratterizzati da un indice edificatorio pari a 1 mc./mq. che secondo gli standard di progetto produce la possibilità di insediare complessivamente 248 abitanti.

Gli Ambiti di Programmazione Integrata (P.In.) sono stati ridefiniti rispetto al precedente Piano, sia in termini di estensione che di indici edificatori. La superficie totale dei P.In. è stata infatti ridotta a 804.181 mq (al lordo delle aree già insediate presenti al loro interno), mentre sugli indici si è effettuata una riduzione differenziata secondo criteri comuni a tutti gli ambiti (0,20 mc/mq per le aree con vincoli di inedificabilità e 0,70 mc/mq per le aree libere, comprensivi della quota volumetrica pubblica di 0,05 mc/mq e indici differenziati per le aree oggetto di precedenti accordi con l'Amministrazione comunale, anch'essi comprensivi delle quota pubblica).

<i>Zone Urbanistiche</i>	<i>Superficie (mq.)</i>	<i>I.E.</i>	<i>Volumetria realizzabile</i>	<i>mc./ab. progetto</i>	<i>Abitanti</i>
<i>Ambito R.U. 1</i>	6909	1,00	6909	150	46
<i>Ambito R.U. 2</i>	20575	1,00	20575	150	137
<i>Ambito R.U. 3</i>	2257	1,00	2257	150	15
<i>Ambito R.U. 4</i>	7401	1,00	7401	150	49
<i>P.In. Cuccuru Macciorri</i>	404363	0,20/0,70	267302	150	1782
<i>P.In. Sa Costera A</i>	19829	0,20/0,70	9146	150	61
<i>P.In. Sa Costera B</i>	147789	0,20/0,70	95060	150	634
<i>P.In. Santa Lucia</i>	155346	0,20/0,70	107131	150	714
<i>Abitanti insediabili negli Ambiti di Programmazione Integrata e Riqualificazione Urbana</i>					3439

PROPOSTA DI PROGETTO GUIDA

Le motivazioni

La modalità attuativa dell'ambito RU 2, come già anticipato in premessa, deve seguire la disposizione di cui all'art. 27 della L.R. 45/89, con la previsione di un comparto unitario ed esteso a tutte le aree dallo stesso perimetrate. Tale disciplina, recepita dal Piano Urbanistico Comunale, si è rivelata - dalla data di entrata in vigore del detto strumento urbanistico in poi - d'impossibile attuazione per effetto del significativo numero di aventi titolo sulle aree oggetto di riqualificazione e per una conseguente difficoltà di raccordo progettuale e delle legittime istanze di cui gli aventi titolo sono portatori.

Si rileva che ai sensi dell'art. 132 delle Norme Tecniche di Attuazione, il Consiglio Comunale, con semplice deliberazione, può consentire *“una differente distribuzione delle diverse zone omogenee all'interno del perimetro del comparto non modificandone le quantità complessive e i rapporti reciproci, senza che ciò comporti variante essenziale al PUC”*.

Di fatto la presente proposta non contempla modifiche alla destinazione urbanistica dei suoli, né risultano variate le prescrizioni piano volumetriche, le superfici coinvolte e gli abitanti insediabili. Ciò richiamato in termini di diritto, gli aventi titolo firmatari della presente richiesta, propongono al Consiglio Comunale la suddivisione della zonizzazione già prevista per l'ambito di riqualificazione RU 2 in tre nuovi comparti, individuati dagli allegati grafici in RU 2a, RU 2b e RU 2c.

Quanto sopra esposto, con riguardo alle indicate difficoltà di attuazione del comparto unico, può trovare una evidente semplificazione con la suddivisione proposta, restituendo dunque ai legittimi proprietari piena autonomia nella programmazione degli interventi previsti dal Piano Urbanistico Comunale.

La cessione al patrimonio comunale delle aree destinate al verde e ai servizi pubblici in generale potrà più facilmente realizzarsi a favore di contesti urbanistici che, anche esaminati singolarmente, si caratterizzano per l'insediamento consolidato di importanti densità edilizie e al contempo per una carente disponibilità di spazi pubblici, perseguendo in maniera concreta l'interesse generale.

Si rileva infine che dalla suddivisione in numero tre comparti, oggetto della presente proposta, ne conseguirà un deciso miglioramento della qualità urbana per effetto di una più razionale delocalizzazione delle volumetrie consentite, di una migliore dotazione di spazi pubblici a favore degli ambiti oggetto di trasformazione urbanistica, creando inoltre i presupposti necessari per il conseguimento di tipologie edilizie di pregio.

Dimensionamento abitativo

Zone Urbanistiche	Superficie (mq.)	I.E.	Volumetria realizzabile	mc./ab. progetto	Abitanti
Ambito R.U. 1	6909	1,00	6909	150	46
Ambito R.U. 2a	5274 (1)	1,00	5274	150	35
Ambito R.U. 2b	4763 (2)	1,00	4763	150	32
Ambito R.U. 2c	10538 (3)	1,00	10538	150	70
Ambito R.U. 3	2257	1,00	2257	150	15
Ambito R.U. 4	7401	1,00	7401	150	49
P.In. Cuccuru Macciorri	404363	0,20/0,70	267302	150	1782
P.In. Sa Costera A	19829	0,20/0,70	9146	150	61
P.In. Sa Costera B	147789	0,20/0,70	95060	150	634
P.In. Santa Lucia	155346	0,20/0,70	107131	150	714
Abitanti insediabili negli Ambiti di Programmazione Integrata e Riqualificazione Urbana					3439

(1) di cui mq. 3164 (60%) per Ru e mq. 2110 (40%) cessioni per standard;

(2) di cui mq. 2858 (60%) per Ru e mq. 1905 (40%) cessioni per standard;

(3) di cui mq. 6323 (60%) per Ru e mq. 4215 (40%) cessioni per standard;

Secondo i criteri stabiliti, si arriva a una insediabilità complessiva in questi ambiti pari a 3.439 abitanti.

Si deve considerare tuttavia che in questo calcolo sono compresi gli abitanti insediabili nella quota volumetrica pubblica (pari a 36.813 mc., corrispondenti a 245 abitanti), utilizzabile per politiche di accesso all'abitazione per categorie svantaggiate o altri interventi di interesse pubblico e sociale (non necessariamente residenziali) che possono comprendere interventi di riduzione delle volumetrie residenziali realizzabili, contabilizzate in ambiti a pericolosità idraulica.

L'insediabilità di cui sopra, già programmata dal vigente PUC, trova piena conferma nella presente proposta di progetto guida.

Parametri urbanistici edilizi per gli ambiti di riqualificazione urbana RU2a, RU2b e RU2c

Parametro	Valore
<i>Indice territoriale (da applicare all'intero ambito di riqualificazione)</i>	1,00 mc/mq 0,20 mc/mq, in presenza di fasce di rispetto o altre aree sottoposte a vincolo di inedificabilità;
<i>Ripartizione volumetrica</i>	Zona C: - 70% residenza; - 20% servizi strettamente connessi con la residenza; - 10% servizi pubblici.
<i>Standard</i>	Cessione del 40% della superficie territoriale Cessione del 60% della superficie territoriale in presenza di fasce di rispetto o altre aree sottoposte a vincolo di inedificabilità Le aree a Standard Sbpr sono così ripartite: Ambito RU 1: - S3: 70% Sbpr - S4: 30% Sbpr Ambito RU 2a – RU 2b –RU 2c: - S3: 90% Sbpr - S4: 10% Sbpr Ambito RU 3: - S4: 100% Sbpr Ambito RU 4: - S3: 70% Sbpr - S4: 30% Sbpr
<i>Superf. minima intervento</i>	Il Progetto guida deve autonomamente e distintamente interessare i singoli ambiti RU 1, RU 2a, RU 2b, RU 2c,

RU 3 e RU 4; il Progetto guida stabilirà la dimensione minima dei singoli comparti attuativi.

<i>Lotto minimo</i>	<i>300 mq</i>
<i>Indice fondiario massimo</i>	<i>2,50 mc/mq</i>
<i>Tipologie edilizie</i>	<i>Le tipologie ammesse sono: - a torre; - in linea; - a schiera (con sviluppo del fronte della singola unità abitativa non inferiore a 6,50 ml); - isolato e/o binato. È consentito l'edificazione su fronte strada in continuità con allineamenti preesistenti.</i>
<i>Rapporto di copertura</i>	<i>0,50 mq/mq</i>
<i>Altezza massima</i>	<i>10,50 ml</i>
<i>Distanze</i>	<i>Come da Regolamento Edilizio</i>
<i>Distanza dal filo stradale</i>	<i>Nessuna prescrizione</i>
<i>Dotazione minima di spazi per parcheggio</i>	<i>Come da Regolamento Edilizio.</i>
<i>Dotazione minima di posti auto</i>	<i>Come da Regolamento Edilizio.</i>
<i>Aree a verde privato</i>	<i>Come da Regolamento Edilizio.</i>
<i>Indice di permeabilità</i>	<i>30% della superficie fondiaria</i>

Norme di Attuazione

Le Norme di Attuazione non subiscono variazioni, se non per l'introduzione della suddivisione dell'originario ambito RU 2 in RU 2a, RU 2b e RU 2c. E pertanto vengono riproposte con la specifica di cui sopra.

CAPO VIII - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

SEZIONE I - DISPOSIZIONI GENERALI

130. Ambiti di riqualificazione urbana per insediamenti residenziali

Gli Ambiti di riqualificazione urbana identificano alcune aree inedificate interne al perimetro urbano, sulle quali sussisteva un vincolo preordinato all'esproprio decaduto per decorrenza dei termini.

Tali aree non posseggono i requisiti delle zone di completamento previsti dall'art. 3 del D.A.R.A.S. n. 2266/U del 20.12.1983.

Per tali aree il Piano prevede la possibilità di edificare previa predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto, ai sensi dell'art. 27 della LR 45/89, la cui attuazione deve avvenire in forma unitaria e coordinata anche se lo stesso risulta composto da aree non contigue.

Tale modalità attuativa è volta a favorire l'acquisizione di aree per servizi maggiormente accorpate e collocate in ambiti strategici per posizione e carenza di aree verdi e per servizi pubblici.

Il Piano identifica quattro distinti comparti:

- Ambito RU 1, ubicato in prossimità del Piano di Zona e delle Piscina comunale, composto da aree di modeste dimensioni ma adiacenti ad aree pubbliche;
- Ambiti RU 2a, RU 2b, RU 2c, comprendente tre distinte aree ubicate in diversi settori urbani, ciascuna indipendente, in stretta connessione con il tessuto urbano consolidato e per ciascuna zona saranno garantiti gli standard minimi necessari;
- Ambito RU 3, comprendente due distinte aree ubicate in Via Capri e Corso Europa-Via Belli;
- Ambito RU 4, ubicato in prossimità della fermata della metropolitana di Santa Lucia.

131. Prescrizioni urbanistiche

Nella fase attuativa del comparto dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale:

- le aree per standard di zona, come identificate negli elaborati di Piano;
- le aree per la viabilità;

per un totale non inferiore al 40% omnicomprendivo della superficie.

132. Modalità d'intervento

Il comparto costituisce l'ambito territoriale minimo entro cui l'intervento urbanistico deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo.

L'attuazione degli Ambiti di riqualificazione urbana è subordinata alla approvazione, con le modalità previste dall'art. 21 della L.R. 45/1989 e dall'art. 3 della L.R. 20/91, di uno strumento urbanistico attuativo, denominato Piano di comparto, di iniziativa pubblica e/o privata, esteso all'intero ambito disgiunto perimetrato nella disciplina urbanistica e di attuazione del Piano.

Il Piano di Comparto segue le stesse procedure di formazione ed approvazione di un Piano di Lottizzazione o Piano Particolareggiato e deve contenere lo studio di sistemazione della zona interessata dall'intervento, l'assetto planivolumetrico, eventuali opere di urbanizzazione e la rete viaria, le aree in cessione da destinare a verde pubblico, i parcheggi, lo schema di convenzione e quant'altro necessario in conformità con quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale per i Piani Attuativi.

I termini per la costituzione dei consorzi e la presentazione dell'istanza saranno deliberati dal Consiglio Comunale solo a seguito della presentazione della proposta da parte degli aventi titolo che consisterà in una relazione descrittiva dell'intervento e un planovolumetrico in scala 1:500 con la localizzazione e la descrizione degli interventi proposti e le aree da cedere all'Amministrazione Comunale.

Le diverse sottozone partecipano alla composizione del comparto edificatorio con la volumetria assegnata dalle presenti Norme per le singole sottozone.

La ripartizione quantitativa e qualitativa delle volumetrie complessivamente realizzabili nel comparto è suddivisa in quota parte fra le diverse aree e fra gli aventi titolo. Coerentemente con tale principio le cessioni per servizi o urbanizzazioni primarie sono

ripartite in quota parte fra le diverse aree in trasformazione comprese all'interno del comparto edificatorio.

Il consiglio comunale con semplice deliberazione può comunque consentire una differente distribuzione delle diverse zone omogenee all'interno del perimetro del comparto non modificandone le quantità complessive e i rapporti reciproci, senza che ciò comporti variante essenziale al PUC.

I TECNICI

I RICHIEDENTI

[illegible]