

2025.05

Comune di Assemini
Provincia di Cagliari

**PIANO ATTUATIVO PER L' AMBITO DI
RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA
RU2c sub.1.**

**NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE**

Il tecnico:

Ing. Giorgio Mostallino

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART.1 – VALIDITÀ DELLE NORME.

Le presenti norme integrano quelle del Regolamento Edilizio e delle Norme di attuazione del P.U.C. vigente del Comune di Assemini, e vigono nel solo ambito indicato cartograficamente dal PIANO ATTUATIVO PER L' AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA RU2c sub.1.

ART.2 – CARTOGRAFIA E DESTINAZIONI D'USO.

Sono interessate dal Piano Attuativo per l'Ambito di Riqualificazione Urbanistica RU2c sub 1. la porzione di centro abitato di Assemini identificata dal P.U.C. vigente tra gli Ambiti di riqualificazione urbana RU nel Comparto RU 2c, e identificata nella Variante al Progetto Guida di Riqualificazione RU 2 relativa al Piano di Comparto RU 2c (App. Definitiva D.C.C. n.25 del 26/05/2021) come sub-comparto **RU 2c sub.1.**

Il sub-comparto è destinato a riqualificazione urbana, e per esso è prevista la possibilità di edificare previa predisposizione di un Piano Attuativo che garantisca la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree per standard di zona e le aree per la viabilità, per un totale non inferiore al 40% omnicomprendivo della superficie.

ART.3 – NORME EDILIZIE RELATIVE AI SINGOLI LOTTI.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

Per le volumetrie residenziali:

Du_A1 residenziali;

Per le volumetrie dei servizi strettamente connessi alla residenza:

Du_B connesse alla residenza:

- a) studi professionali (locali dove si esercita una professione subordinata all'iscrizione in albi/ordini/collegi professionali, ecc.). di superficie utile netta non superiore a 400 mq;
- b) attività commerciali aventi superficie non superiore al doppio della superficie degli esercizi di vicinato definita dall'articolo 4 della Legge Regionale 18 maggio 2006, n. 5 (Disciplina generale delle attività commerciali), e pertanto aventi superficie di vendita non superiore a 500;

- c) attività artigianali e socio-sanitarie. compresi ambulatori per persone e/o animali, di superficie utile netta non superiore a 500 mq;
- d) attività di ristorazione e uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 mq;
- e) attività turistico-ricettiva classificabile "alberghiera" ai sensi delle vigenti norme sul turismo, avente superficie utile netta (comprensiva di tutti gli ambienti costituenti l'attività, quali posti letto, servizi igienici, spazi per la preparazione e il consumo dei cibi, spazi di relazione e spazi comuni) non superiore a 500 mq

Le destinazioni d'uso differenti o difformi dalle precedenti non saranno ammesse.

Vigono le seguenti prescrizioni, tenuto presente che per la determinazione delle superfici, dei volumi, delle altezze, delle distanze e degli altri parametri urbanistici, valgono i criteri fissati dal vigente regolamento edilizio:

- 1) **Indice di fabbricabilità fondiaria massimo:**
per i lotti 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 è pari a 1,1616601 mc/mq;
per il lotto 1 è pari a 0,756711 mc/mq.
- 2) **Rapporto di copertura massimo:** 0,5 mq/mq;
- 3) **Altezza massima degli edifici:** 10,5 ml
- 4) **Distanza tra gli edifici:** la distanza minima dai confini dovrà essere non inferiore a ml 5,00, la distanza minima tra pareti di edifici antistanti pari almeno a ml 10,00, la distanza minima dal ciglio stradale dovrà essere non inferiore a ml 2.
- 5) **Aree per parcheggio:** all'interno del lotto edificabile dovrà essere reperita, con soluzione tecnicamente accettabile, una superficie da destinare a parcheggio privato in misura di:
per le *Du_A1. abitazioni*: un posto auto per ogni unità immobiliare e comunque uno stallo ogni 60 mq di superficie utile;
Du_A2. residenze collettive: un posto auto ogni 30 mq di superficie netta per i primi 300 mq ed un posto auto ogni 60 mq per le superfici eccedenti;
Du_B1. uffici privati: due posti auto per ogni unità immobiliare e comunque uno stallo ogni 40 mq di superficie netta;
Du_B2. ambulatori privati: due posti auto per ogni unità immobiliare e comunque uno stallo ogni 40 mq di superficie netta;

Du_B3 terziario-direzionale: un posto auto ogni 30 mq di superficie netta per i primi 300 mq ed un posto auto ogni 60 mq per le superfici eccedenti;
Du_B4. servizi pubblici: un posto auto ogni 30 mq di superficie netta;
Du_B5. commerciale in ambito urbano: per le attività con superficie di vendita inferiore a 250 mq, due posti auto per ogni unità immobiliare e comunque uno stallo ogni 30 mq di

superficie netta; le attività con superficie di vendita superiore a 250 mq sono disciplinate come da D.G.R. n. 55/108 del 29 dicembre 2000;

Du_B6. artigianato di servizio: due posti auto per ogni unità immobiliare e comunque uno stallone ogni 30 mq di superficie netta;

Du_B8. deposito: un posto auto per ogni unità immobiliare e comunque uno stallone ogni 50 mq di superficie netta.

- 6) **Sistemazioni esterne:** Le porzioni di lotto non edificate potranno ospitare:
- aree di sosta, di percorso, di accesso per la movimentazione di veicoli e pedoni, adeguatamente pavimentate e dotate di sistemi efficaci per lo smaltimento delle acque;
 - zone riservate ad impianti, quali pompe di calore, riserve idriche, gruppi antincendio, etc.;
 - sistemazioni artistiche (fontane, statue, opere decorative in generale);
 - zone sistemate a verde privato. In nessun caso saranno ammesse zone che non siano adeguatamente sistemate, decorose, sicure, igieniche e protette, né saranno consentiti depositi all'aperto di materiali di risulta, rifiuti, carcasse, etc.
- 7) **Insegne:** Le insegne pubblicitarie, sia di tipo a parete che su sostegno, luminose o no, dovranno essere adeguate al pubblico decoro, commisurate all'entità del fabbricato cui si riferiscono e contenute in ogni loro punto entro il lotto e distanti almeno m 2,00 dai limiti del lotto stesso; di norma dovranno avere di dimensioni massime di m. 12,00 di lunghezza per 2,50 di altezza. Quando apposte in facciata, non potranno sovrapporsi ad aperture finestrate utili per il rapporto aeroilluminante previsto dal Regolamento edilizio per l'attività. In ogni caso il disegno in pianta ed in prospetto dell'insegna dovrà far parte integrante del progetto generale del fabbricato presentato all'approvazione per il rilascio della Concessione edilizia, o dovrà esser presentato quale domanda di concessione specifica, qualora riferito a fabbricati esistenti.
- 8) **Recinzioni:** Le recinzioni sul lato a strada saranno del tipo "a giorno", con parte inferiore in muratura dell'altezza massima di m 1,20 e parte superiore in cancellata metallica fino all'altezza massima di m 2,50.

ART. 4 - TIPOLOGIE EDILIZIE.

Le tipologie edilizie ammesse sono descritte, a titolo esemplificativo, nelle apposite tavole di piano, nella quale sono indicate le altezze minime interne secondo le destinazioni d'uso; in ciascun lotto è previsto un edificio a schiera su uno o due piani fuori terra.

ART. 6 - ALTRE NORMATIVE

Ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia, è disciplinata dalle presenti norme, dal vigente regolamento edilizio, oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia, nonché dalle previsioni risultanti dalle tavole di progetto e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti. L'entrata in vigore di nuove leggi, decreti o regolamenti nazionali o regionali, prevale sulle presenti norme, per le prescrizioni più restrittive, mentre prescrizioni meno restrittive, per essere applicate, devono essere recepite mediante apposita delibera di Variante del Consiglio Comunale.

ART. 7 – DEROGHE.

Nei casi di richieste di edificazione per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, potranno essere concesse deroghe dal Consiglio Comunale alle presenti norme, secondo le modalità prescritte dalle vigenti leggi.

I Promotori:

Il Progettista

Ing. Giorgio Mostallino

