

D1a

RELAZIONE INTEGRATIVA



Comune di Assemini

P.U.C.

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Sindaco
Ing. Mario Puddu

Assessore alle Politiche per il Territorio
e la Sostenibilità Ambientale
Ing. Gianluca Mandas

Responsabile servizio
pianificazione territoriale
Geom. Barletta Carlo

Progettista
Ufficio del Piano
come costituito dalla
Deliberazione di Giunta Comunale
n° 95 del 24 Giugno 2014

CRITERIA

Luglio 2014



Paolo Falqui *architetto*
Veronica Saddi *ingegnere*

INDICE

1	PREMESSA	1
2	CONTENUTO GENERALE DELLE OSSERVAZIONI	3
3	IL PIANO PARTECIPATO	5
4	INDIRIZZI POLITICI DEL PIANO	6
5	REVISIONE E AGGIORNAMENTO DEL PIANO	8
5.1	Il riordino delle conoscenze	8
5.2	Il fabbisogno abitativo	8
5.3	Il fabbisogno di aree per attività produttive e per servizi	11
5.4	La dotazione di spazi e aree destinate a servizi pubblici	13
5.5	Il Progetto del PUC	14
5.6	Rapporto tra le scelte di Piano e il PAI	16
5.7	Il regolamento edilizio	16
5.8	Gli elaborati del Piano Urbanistico Comunale	17
6	MODALITÀ DI ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI	19
6.1	Riordino delle conoscenze	19
6.2	Disciplina Urbanistica	21
6.3	Regolamento Edilizio	37

1 PREMESSA

Il Piano Urbanistico Comunale di Assemini, redatto in adeguamento al PPR ed al PAI, è stato adottato con Deliberazione n. 28 del 13 aprile 2011, unitamente alla Valutazione Ambientale Strategica, alla Valutazione di Incidenza Ambientale ed allo Studio di Compatibilità Idraulica e lo Studio di Compatibilità Geologica Geotecnica.

A seguito dell'adozione, il Piano è stato sottoposto alla procedura di pubblicazione mediante avviso all'albo pretorio comunale dal 28 aprile 2011 al 28 maggio 2011, pubblicazione sul BURAS del 27 maggio 2011, affissione di manifesti in città e inserzione di avviso sul quotidiano "L'Unione Sarda" del 28 aprile 2011.

Il Piano, completo di tutti gli studi e degli elaborati di VAS (in formato cartaceo e/o digitale), è stato trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale ed alla Provincia di Cagliari, Assessorato all'Ambiente e Difesa del Territorio, Settore Ecologia e Protezione Civile - Ufficio Valutazione Ambientale Strategica, Autorità Competente nel processo di Valutazione Ambientale Strategica del PUC, per il necessario parere motivato di cui all'art. 15 del D.Lgs n. 152 del 2006.

A seguito dell'adozione e pubblicazione del Piano e del Rapporto ambientale della VAS sono pervenute le osservazioni dai seguenti enti competenti:

- Assessorato all'Ambiente - Settore Ecologia della Provincia di Cagliari, Autorità Competente del processo di valutazione ambientale strategica;
- Settore Programmazione, Pianificazione Territoriale e Politiche Comunitarie della Provincia di Cagliari 11 Agosto 2011;
- ANAS, Compartimento della viabilità per la Sardegna 4 Agosto 2011;
- Agenzia regionale del Distretto Idrografico della Sardegna – ADIS.

Entro i termini previsti dal comma 3 dell'art. 20 della L.R. n. 45/89, sono pervenute inoltre 31 osservazioni da parte dei cittadini al Piano Urbanistico Comunale adottato.

In ultimo, l'Ufficio tecnico comunale, a seguito di numerosi incontri con l'Autorità competente e con la Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia della RAS, ha ritenuto necessario presentare ulteriori osservazioni al PUC adottato, anche al fine di garantire una maggiore organicità e coerenza al Piano a seguito di alcune modifiche puntuali apportate alla disciplina urbanistica con l'accoglimento delle osservazioni.

Il Consiglio Comunale, a seguito dell'istruttoria delle osservazioni presentate al PUC ed alla VAS effettuata da parte dell'Ufficio tecnico comunale, ha approvato con Delibera Consiliare n. 1 del 2012 la proposta di accoglimento o rigetto delle osservazioni presentate.

Le modifiche apportate al Piano Urbanistico Comunale con l'accoglimento delle osservazioni al PUC ed alla VAS, hanno prodotto un significativo alleggerimento della pressione sulle componenti ambientali determinata dalle scelte operate dal Piano ed una conseguente revisione del Rapporto ambientale.

Le modifiche apportate al PUC a seguito dell'accoglimento delle osservazioni ha determinato la necessità di procedere alla ri-pubblicazione del Piano al fine di consentire la partecipazione della cittadinanza al processo di formazione dello strumento urbanistico, attraverso la presa visione delle modifiche apportate alla proposta originaria, e l'eventuale presentazione di osservazioni specifiche al PUC.

A seguito della seconda pubblicazione e deposito del Piano presso la Segreteria comunale, sono pervenute n. 38 osservazioni, di cui 5 entro i termini stabiliti dalla LR 45/89.

La Direzione Generale dell'Ambiente, Servizio sostenibilità ambientale, valutazione impatti e sistemi informativi ambientali – SAVI, ha emesso in data 19 marzo 2012, il proprio provvedimento di competenza con giudizio positivo di valutazione di incidenza con alcune prescrizioni da recepire nell'approvazione definitiva del PUC.

L'Autorità competente ha quindi espresso il proprio parere motivato positivo, mediante Determinazione del dirigente del 12 novembre 2012, con la richiesta di ottemperare ad alcune prescrizioni riguardanti il Piano di monitoraggio.

A seguito dell'acquisizione del Parere motivato emesso dall'Autorità competente, il Piano è stato approvato definitivamente con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 35 del 13 dicembre 2012, successivamente integrata con Delibera n. 2 del 11 febbraio 2013.

A seguito dell'approvazione del Piano è stata avviata la procedura di verifica di coerenza prevista dall'art. 31 della LR 7/2002, al fine di acquisire il parere del Comitato Tecnico Regionale per l'Urbanistica (CTRU).

Il 16 maggio 2013, con determinazione n.1561/DG del Direttore generale della pianificazione urbanistica e territoriale e della vigilanza urbanistica, la Regione ha rinviato il Piano all'Amministrazione comunale, al fine di provvedere alla rimozione dei vizi evidenziati ed alla correzione e integrazione dell'atto pianificatorio.

L'accoglimento delle osservazioni al Piano ha comportato la revisione e l'aggiornamento del Piano, sia per quanto riguarda il quadro conoscitivo, sia per quanto riguarda gli ulteriori apparati conoscitivi, previsivi e prescrittivi del Piano.

.

2 CONTENUTO GENERALE DELLE OSSERVAZIONI

La RAS, tramite l'Assessorato degli enti locali, finanze e urbanistica, tramite - Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, ha espresso l'esito della verifica di coerenza di cui all'art.31 della L.R.7/2002, mediante determinazione n.1561/DG del 16 maggio 2013.

Tale determinazione ha riconosciuto il buon stato di avanzamento del lavoro svolto e la qualità di alcune scelte di Piano presenti, ma ha anche rimesso all'Amministrazione comunale il Piano al fine di rimuovere i vizi evidenziati e correggere e integrare l'atto di pianificazione secondo i punti di seguito sintetizzati:

Il riordino delle conoscenze

Le osservazioni del CTRU hanno indicato la necessità di completare e sistematizzare il riordino delle conoscenze attraverso la redazione ex novo di alcuni elaborati mancanti o integrando quelli esistenti.

Il fabbisogno abitativo e per attività produttive e servizi

Dalle osservazioni del CTRU sono emerse alcune criticità, che si possono sintetizzare come segue:

- **Dimensionamento abitativo:** necessità di rielaborare lo studio relativo al fabbisogno abitativo e conseguentemente aggiornare il documento sul dimensionamento del Piano.
- **Attività produttive e servizi generali:** approfondimento della stima del fabbisogno di aree per attività produttive.

Il Progetto del PUC

In generale, è stato richiesto di riorganizzare la classificazione delle sottozone A, B, D e G coerentemente con gli indirizzi contenuti nelle Linee guida RAS. Inoltre per le diverse zone le osservazioni indicano le seguenti necessità:

- **Zona A:** revisione della classificazione delle diverse sottozone del Piano approvato incluse nel Centro di antica e prima formazione, bene paesaggistico di insieme identificato dal PPR;
- **Zona B:** definizione di una opportuna classificazione urbanistica e delle relative modalità attuative per le zone indicate come Bs, previa verifica dei requisiti stabiliti dal DA 2266/U/83, e verifica dei parametri del Piano Particolareggiato della Via Cagliari;
- **Zona C:** revisione dei perimetri PRU e PEEP, specificazione di un apparato normativo per gli edifici realizzati in assenza di titolo abilitativo e chiarimenti relativi alla necessità di prevedere ulteriori incrementi demografici in contesti distanti dall'abitato (zona C* di Truncu is Follas);
- **Zona D:** verifica dei parametri urbanistici, nel rispetto della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45 e del DA 2266/U/83, specificazione delle modalità attuative (ad esempio progetti guida) e indicazione delle destinazioni d'uso compatibili. Il CTRU richiede inoltre che le aree CACIP ricadenti nelle fasce perilagunari, comprese all'interno degli ambiti di tutela del SIC, vengano classificate come aree di rispetto, pur essendo disciplinate dal Piano Territoriale di Coordinamento dell'area di sviluppo industriale di Macchiareddu, approvato dalla RAS;
- **Zone E:** revisione delle simbologie utilizzate, precisazione della connessione funzionale fra attività aziendale e residenza, definizione di parametri precisi per eventuali punti di ristoro e corpi aziendali non contigui;
- **Zone G: riclassificazione e differenziazione delle norme per ciascuna sottozona,** secondo una articolazione più chiara e rispondente alle linee guida regionali; la revisione della disciplina deve inoltre identificare puntualmente i parametri edilizi e urbanistici e le destinazioni d'uso ammesse anche in funzione del rispetto dei requisiti ambientali, di salvaguardia idrogeologica o paesaggistica, coerentemente con i principali riferimenti normativi;
- **Calcolo Standard:** revisione, verifica e rappresentazione delle aree S per servizi e spazi pubblici, prevedendo l'ubicazione all'interno dei P.In. della quota di standards pregressi per le zone A e B; l'osservazione richiede inoltre di evidenziare le scelte di ripartizione delle aree S, secondo quanto previsto dal DA 2266/U/83, e di prevedere la loro localizzazione vincolante

all'interno dei P.In., in ambiti contigui al tessuto urbano consolidato favorendo contestualmente la loro accessibilità; ulteriore elemento da precisare riguarda i meccanismi di acquisizione stabiliti dal Piano;

- **Ambiti di Pianificazione Integrata:** necessità di precisare le modalità di attuazione attraverso progetti guida e pianificazione integrata. I comparti di attuazione dovranno rispettare la varietà di funzioni previste all'interno dei diversi ambiti P.In. Inoltre il CTRU evidenzia la necessità di rivedere la classificazione per i lotti compromessi (R), alla luce di quanto consentito dalla LR 23/85, e le modalità di inserimento all'interno dei P.In.;
- **Rapporto tra le scelte di Piano e il PAI:** per quanto riguarda il rapporto fra scelte di Piano e sicurezza idrogeologica, le osservazioni del CTRU sono orientate a precisare, per ogni zona urbanistica omogenea, le limitazioni d'uso previste dalla normativa del PAI per i diversi livelli di pericolosità idraulica o da frana;
- **Regolamento Edilizio:** per quanto riguarda il regolamento, il CTRU ha indicato la necessità di revisionare il documento in diversi articoli, al fine di aggiornare i riferimenti normativi, verificare la coerenza o rimuovere vizi di coerenza con il quadro normativo di riferimento.

3 IL PIANO PARTECIPATO

L'iter di formazione degli indirizzi per la revisione e aggiornamento del PUC, ha previsto l'attivazione di forme partecipative rivolte sia agli altri enti sia alla cittadinanza, al fine di acquisire un contributo di idee e priorità da sviluppare all'interno del Piano.

L'Amministrazione Comunale ha infatti attivato diverse iniziative conoscitive riguardanti le principali tematiche esposte, nell'ambito della verifica di coerenza, con Determinazione n° 1561/DG del 16.05.2013 del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, procedendo all'espletamento delle seguenti attività:

- 1) incontri con il Servizio competente della RAS, con la partecipazione del Servizio Pianificazione Territoriale dell'Area Tecnica Comunale e dell'assistenza tecnica incaricata del Supporto al RUP;
- 2) approfondimenti, ricerche e studi afferenti le tematiche sopra riportate al fine di determinare le soluzioni tecniche ed urbanistiche necessarie alla rimozione dei vizi ed alla correzione ed integrazione dell'Atto di Pianificazione in argomento.

Parallelamente l'Amministrazione Comunale ha svolto un'attività di coinvolgimento dei cittadini e delle realtà sociali presenti nel territorio, con l'obiettivo di promuovere un dibattito e confronto finalizzato ad un processo di trasparenza e condivisione delle attività necessarie per completare il Piano Urbanistico Comunale. Tale processo di condivisione è stato definito "PUC PARTECIPATO", nel quale sono stati attivati i seguenti canali di comunicazione:

- 1) Assemblee Pubbliche sul "P.U.C. PARTECIPATO" (28.02.2014, 04.04.2014 e 06.06.2014);
- 2) Questionario online (entro il 19.05.2014);
- 3) E-mail puc@comune.assemini.ca.it (entro il 19.05.2014);
- 4) Richieste cartacee tramite il protocollo generale (entro il 19.05.2014);
- 5) Riunioni e incontri con Comitati di Cittadini e Imprese (su richiesta);
- 6) Accoglimento del pubblico il martedì e venerdì dalle ore 9:30/10:30;
- 7) Una serie di iniziative per specifici portatori di interesse (scuole, associazioni culturali, imprese locali, etc).

È stato inoltre dedicato uno spazio nel sito internet istituzionale del Comune, mediante l'attivazione di una pagina web interattiva, contenente le informazioni e i risultati conseguenti al processo di partecipazione.

4 INDIRIZZI POLITICI DEL PIANO

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 32 del 26 giugno 2014, sono stati presentati gli indirizzi politici del Piano Urbanistico Comunale per il completamento della verifica di coerenza RAS.

Di seguito sono sintetizzati gli indirizzi approvati dal Consiglio, che costituiscono il principale riferimento per l'aggiornamento e revisione del Piano:

1. Approvazione del PUC:

L'obiettivo prioritario è completare l'iter di approvazione del Piano Urbanistico Comunale, attraverso la formulazione della proposta di aggiornamento e revisione del Piano entro il mese di Luglio 2014; la proposta deve evitare modifiche che comportino l'invalidazione del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e del relativo parere motivato, ciò al fine di non compromettere il complesso iter di approvazione, valutazione e verifica del Piano.

2. Limitazione del rischio idrogeologico:

L'obiettivo riguarda la necessità di mitigare le criticità idrauliche presenti nel territorio che interessano diffusamente l'abitato attraverso: l'allineamento dello studio idrogeologico comunale con l'ultima versione del Piano Stralcio Fasce Fluviali (P.S.F.F.), la redazione della Variante al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I) con uno studio di maggior dettaglio del reticolo minore, l'individuazione delle opere di mitigazione del rischio idrogeologico e ulteriori soluzioni di riduzione del rischio anche mediante meccanismi di perequazione e trasferimento dell'edificabilità in ambiti privi di pericolosità, specificamente individuati nel Piano.

3. Tutela dei diritti acquisiti:

L'obiettivo è finalizzato a salvaguardare diritti acquisiti mediante la stipula di atti e/o accordi tra Comune e privati cittadini, Enti e/o Società, in particolare il rispetto di diritti edificatori acquisiti a seguito della cessione gratuita di aree necessarie alla realizzazione di interventi di interesse pubblico e la conferma di aspettative edificatorie ormai consolidate nelle zone "A", "B1", "B2", "C1" e "C2".

4. Riqualficazione urbana dell'esistente:

L'obiettivo della riqualficazione della zona B è concretizzabile mediante lo sviluppo di politiche urbanistiche che incentivino la riqualficazione del tessuto urbano consolidato attraverso interventi integrati e coordinati, capaci di incrementare la dotazione di aree per servizi nelle aree maggiormente carenti e ricostituire una relazione con il contorno edificato delle zone contermini.

5. Riduzione delle aree interessate da programmi integrati (P.In.):

La necessità di adeguare l'offerta abitativa al ridotto fabbisogno è concretizzabile attraverso una contrazione degli ambiti P.In. mediante l'applicazione dei seguenti criteri di riduzione delle aree:

- salvaguardia delle aree a maggiore capacità d'uso agricolo;
- esclusione delle aree maggiormente periferiche rispetto all'abitato esistente;
- esclusione delle aree soggette a rischio idrogeologico;
- conferma delle aree adiacenti alle principali infrastrutture per la mobilità (fermate metropolitana).

6. Sostenibilità degli indici nei programmi integrati (P.In.):

La necessità di ridurre l'edificabilità complessivamente realizzabile all'interno dei P.In. deve tuttavia salvaguardare la sostenibilità e omogeneità urbanistica del sistema, attraverso il riconoscimento di tre distinte categorie, schematicamente così individuati:

- a) Indice territoriale compreso tra lo 0,6 e lo 0,8 mc/mq per salvaguardare i diritti acquisiti con accordi e/o Convenzioni già stipulati con l'Amministrazione Comunale;
- b) Indice territoriale omogeneo sostenibile nei diversi P.In. tra lo 0,60 e lo 0,70 mc/mq;
- c) Indice territoriale in aree soggette a vincolo di inedificabilità compreso tra lo 0,15 e lo 0,20 mc/mq, al fine di favorire scenari di coinvolgimento di tali aree all'interno del sistema urbano complessivo, evitando così la marginalizzazione di tali aree in ambiti nel quale il nuovo Piano prevede lo sviluppo urbanistico dell'abitato.

7. Riduzione delle volumetrie in aree esterne all'abitato "P.R.U. Truncu is Follas" e aree C* di espansione contermini:

Nell'ottica del contenimento delle volumetrie residenziali e ridurre il consumo di territorio, si propone l'eliminazione del PEEP previsto nel Piano di Risanamento Urbanistico di Truncu is Follas, corrispondente a 48.000 mc realizzabili, e delle zone C* previste nello stesso contesto territoriale, ritenendo di dover evitare ulteriori sviluppi insediativi in aree periferiche.

8. Riduzione delle aree per attività produttive, artigianali e commerciali:

Nell'ottica del contenimento del consumo del territorio e di prevedere aree edificabili a carattere produttivo maggiormente rispondenti alla domanda, ci si propone di ridurre o eliminare la zona "D3" e la zona "G6" adiacenti al confine comunale con Sestu in prossimità del mercato ortofrutticolo.

9. Aree verdi:

L'obiettivo è quello di aumentare le aree attualmente disponibili destinate a servizi e verde pubblico al fine di assicurare il miglioramento della qualità della vita; la localizzazione delle aree deve favorire il massimo accorpamento e l'integrazione con l'abitato e le nuove aree di sviluppo urbano, anche attraverso l'implementazione di una rete di percorsi pedonali e/o ciclabili. Il raggiungimento di tale obiettivo rafforza la necessità di procedere attraverso una pianificazione integrata e coordinata (P.In.), capace di garantire il reperimento degli Standard a Verde e Servizi ancora mancanti per le zone "A" e "B".

10. Disciplina di dettaglio delle zone "Gparco":

L'obiettivo è quello di descrivere in forma più dettagliata la normativa, in funzione di uno sviluppo Turistico-Ricettivo al fine di permettere una immediata riconversione delle volumetrie esistenti ed un effettivo utilizzo di questo territorio come risorsa ambientale di interesse pubblico, facilitando la fruizione delle risorse naturali presenti, che possono rivestire un volano per iniziative di carattere sociale e produttivo.

5 REVISIONE E AGGIORNAMENTO DEL PIANO

Di seguito sono illustrate le modalità di aggiornamento e revisione del Piano a seguito delle osservazioni del CTRU, articolate secondo i principali dispositivi di Piano.

5.1 Il riordino delle conoscenze

Gli elaborati aggiornati relativi all'assetto ambientale sono costituiti dalla relazione illustrativa e dalle carte che rappresentano l'uso del suolo e le caratteristiche geolitologiche, idrogeologiche, geologico- tecniche e geomorfologiche e quelle indicanti le acclività, l'unità delle terre e la copertura vegetale, nonché quella più generale dell'assetto ambientale.

I beni storico culturali sono stati aggiornati e rappresentati in relazione alle Ortofoto, alla copertura vegetale e alla zonizzazione urbanistica.

L'assetto insediativo è stato aggiornato relativamente agli strumenti urbanistici attuativi vigenti e all'assetto insediativo come indicato nel PPR. È stata inoltre elaborata una carta delle aree a rischio di incidente rilevante relativa alle attività produttive di Macchiareddu.

Il territorio comunale di Assemini è stato inoltre inquadrato in relazione agli Ambiti di paesaggio definiti dal Piano Paesaggistico Regionale, verificando la coerenza della normativa comunale con i relativi indirizzi a livello Regionale. Sono quindi stati aggiunti gli elaborati che rappresentano la struttura paesaggistica del territorio e gli scenari progettuali comunali in relazione agli Ambiti locali di paesaggio.

5.2 Il fabbisogno abitativo

In seguito alle osservazioni del CTRU è stato integralmente rielaborato lo studio relativo al fabbisogno abitativo ed è stato aggiornato il documento sul dimensionamento del Piano.

La revisione del fabbisogno abitativo ha comportato una riduzione della domanda complessiva di abitazioni ed una profonda revisione del dimensionamento e dell'offerta abitativa di Piano che, così come quantificata nel Piano approvato, risultava in eccesso.

La revisione del fabbisogno abitativo ha comportato una riduzione della domanda complessiva di abitazioni ed una profonda revisione del dimensionamento e dell'offerta abitativa di Piano che, così come quantificata nel Piano approvato, risultava in eccesso. Il fabbisogno è inferiore di 3.200 abitanti rispetto alle previsioni del PUC approvato.

	PUC approvato	PUC aggiornato
<u>A – Pregresso</u>		
A1 - da affollamento	-	-
A2 - da degrado	-	-
A3 - da sostituzione d'uso	331 abitanti	320 abitanti
A4 - senza abitazione (alluvionati)	-	26 abitanti
<u>B – Domanda correlata alle dinamiche demografiche</u>	-	
B1 - incremento demografico	4.793 abitanti	3.180 abitanti
B2 - frammentazione dei nuclei familiari	3.770 abitanti	1.938 abitanti
B3 - incremento dei consumi abitativi	-	-
<u>C - Valori a dedurre</u>		
C1 - recupero degrado	-	-
C2 - riuso stock vuoto	230 abitanti	-
Somma	8.664 abitanti	5.464 abitanti

Il processo di rimodulazione dell'offerta abitativa è avvenuto sulla base delle volumetrie realizzate al primo gennaio 2014.

Il calcolo della capacità insediativa residua è avvenuto in due fasi: una prima fase di rifinitura dei dati e una seconda fase in cui si sono definiti i tagli agli indici edificatori di alcune sottozone urbanistiche, in modo da salvaguardare sia una quota equa di capacità edificatoria pregressa nel centro consolidato sia il mantenimento di aree negli ambiti di Programmazione Integrata e di Riqualificazione Urbana sufficienti a fornire la quota di zone S pregresse (per le zone A e B) e caratterizzate da indici edificatori adeguati in termini di sostenibilità economica di realizzazione.

Zone Urbanistiche	Superficie (mq)	Volumetria realizzabile (mc)	I.E.	Volumetria realizzata (mc)	Volumetria residenziale di Piano	mc/ab	Abitanti
A1	60.777	182.330	3,0	176.846	5.484	335	16
A2	108.532	325.596	3,0	4.215.287	56.566	215	263
B1 – B2	1.315.419	3.946.257	3,0				
B3	17.865	13.399	0,75	10.436	2.963	215	14
C1	596.148	894.221	1,5	794.992	99.230	150	662
C2 - Piri Piri	77.306	74.600	-	60.983	0	150	0
C2 - Truncu is Follas	103.249	120.813	-	57.314	0	150	0
C2.2	13.994	13.994	1,00	13.994	0	150	0
C3	125.643	163.336	1,3	0	163.336	150	1.089
C3 (rischio idraulico)	47.025	30.566	0,65	0	30.566	150	204
Totale	2.465.954	5.765.113		5.329.852	435.261		2.248
Fabbisogno al 2024							5.464
Abitanti insediabili negli Ambiti di Programmazione Integrata e Riqualificazione Urbana							3.216
pari a mc							482.400

Nello specifico:

- per le zone A e B è stato effettuato l'aggiornamento delle volumetrie realizzate sommando ai dati relativi al 2004, indicati nel Piano approvato, le quote volumetriche concessionate dall'ufficio tecnico fino al primo gennaio 2014;

- le zone BS sono state distinte in:

- BS1 e BS2, successivamente riorganizzate in Ambiti di Riqualificazione Urbana, prive di volumetrie realizzate, alle quali è stato assegnato un indice territoriale di 1 mc/mq;
- BS3, costituite da lotti già insediati, alle quali è stata confermata la quota di volumetria residua rilevata ;

- nella zona C1, i 99.179 mc indicati rappresentano una stima del 5% di volumetria residua applicata a tutte le zone C1, da sommare alla quota dei comparti attuativi di Sant'Andrea 2A e 2B che sono stati contabilizzati al 100% della loro potenzialità edificatoria perché ancora in edificati;

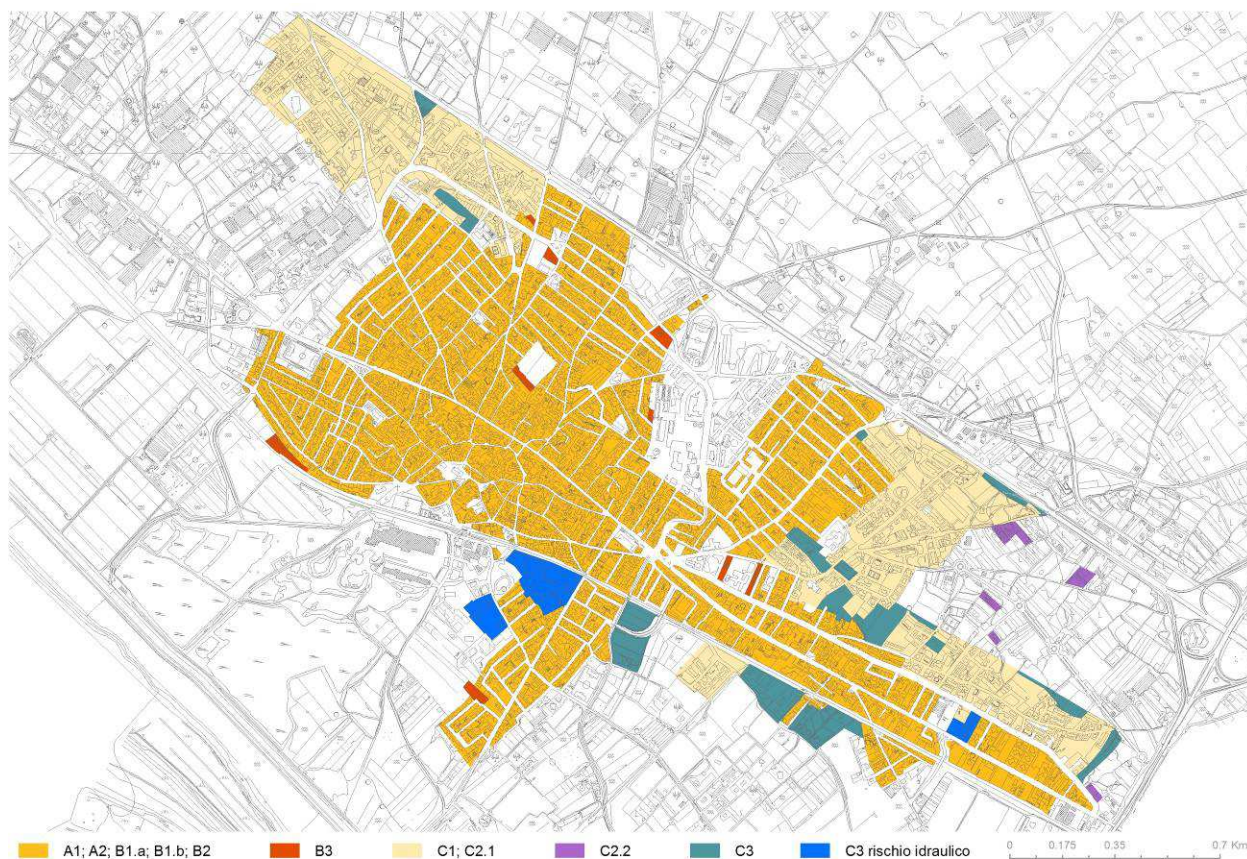
- per la zona C2 - PRU Piri Piri e si è provveduto all'aggiornamento dei volumi realizzati e si è constatato che le quote residue rappresentano le volumetrie pubbliche e per i servizi connessi alla residenza, pertanto non essendo destinati ad uso residenziale non sono stati contabilizzati ai fini della capacità insediativa;

- nella zona C2 – PRU Truncu is Follas, si è provveduto all'eliminazione delle volumetrie residenziali del PEEP pari a 48.000 mc. La volumetria residua anche in questo caso rappresenta le volumetrie pubbliche e per i servizi connessi alla residenza che quindi non sono state contabilizzate ai fini della capacità insediativa residua;

- le zone C2.2 sono state identificate per rappresentare le aree legittimamente edificate ubicate ai margini del tessuto urbano consolidato. Per queste aree sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo; è consentita inoltre la ristrutturazione edilizia interna, nel rispetto dei caratteri tipologico costruttivi del contesto urbano di riferimento.

Qualora adiacenti ad ambiti di pianificazione integrata a carattere residenziale (P.In.), il Piano consente l'inserimento all'interno del Progetto guida e degli strumenti urbanistici attuativi e l'applicazione dei relativi parametri edilizi ed urbanistici.

- la volumetria realizzabile in zona C* è stata eliminata, a seguito delle osservazioni del CTRU;
- gli indici di edificabilità delle zone C3 sono state differenziate a seconda della sussistenza o meno del rischio idraulico:
 - le C3 in zona sicura presentano un indice di 1,3 mc/mq
 - le C3 in zona di rischio idraulico presentano un indice di 0,65 mc/mq;
- le volumetrie realizzabili nel Piano di Zona di Su Zaffaranu sono state confermate.



Zone urbanistiche che producono capacità insediativa residua nel centro consolidato

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).

Zone Urbanistiche	Superficie (mq)	I.E.	Volumetria realizzabile	mc/lab progetto	Abitanti
Ambito R.U. 1	6.909	1,0	6.909	150	46
Ambito R.U. 2	20.575	1,0	20.575	150	137
Ambito R.U. 3	2.257	1,0	2.257	150	15
Ambito R.U. 4	7.401	1,0	7.401	150	49
P.In. Cuccuru Macciorri	404.363	0,20 / 0,70	267.302	150	1.782
P.In. Sa Costera A	19.829	0,20 / 0,70	9.146	150	61
P.In. Sa Costera B	147.789	0,20 / 0,70	95.060	150	634
P.In. Santa Lucia	155.346	0,20 / 0,70	107.131	150	714
Abitanti insediabili negli Ambiti di Programmazione Integrata e Riqualificazione Urbana					3.439

Secondo i criteri stabiliti, si arriva a una insediabilità complessiva in questi ambiti pari a 3.439 abitanti, che risulta superiore di 223 unità rispetto alla quota definita precedentemente e calcolata sul fabbisogno al primo gennaio 2014 (3.216 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.

5.3 Il fabbisogno di aree per attività produttive e per servizi

Attività produttive e servizi generali: è stata analizzata l'offerta insediativa a carattere produttivo e per servizi attraverso un confronto tra la previsione insediativa del Piano e le dinamiche locali e d'area vasta. La revisione del dimensionamento insediativo a carattere produttivo e per servizi ha determinato l'eliminazione delle aree produttive e per servizi localizzate ai margini del territorio comunale, in prossimità con il polo agroalimentare di Sestu, che risulta più competitivo.

L'offerta di insediabilità a carattere produttivo, commerciale e per servizi che il Piano deve organizzare sul territorio, si confronta con due principali questioni:

- la domanda emergente dal sistema economico produttivo, sia alla scala locale che d'area vasta;
- la competitività dell'offerta insediativa e infrastrutturale, rispetto alle opportunità di insediamento del territorio di riferimento.

Per quanto riguarda l'offerta, il sistema territoriale organizza le principali aree produttive e commerciali in riferimento alle infrastrutture viarie di interesse regionale (SS 130 e SS131) e nell'ambito delle aree di sviluppo industriale del CaCIP. Una organizzazione spaziale variegata che presenta molteplici opportunità di insediamento, in molti casi in aree già urbanizzate e infrastrutturate.

L'adeguamento dell'offerta insediativa a carattere produttivo e per servizi deve quindi riuscire a:

- assecondare una potenziale domanda interna, che può essere soddisfatta solo a livello locale, favorendo così un miglioramento dei processi produttivi e imprenditoriali, con una conseguente crescita occupazione e del sistema economico complessivo;
- identificare una strategia integrata volta a qualificare la competitività del sistema insediativo e infrastrutturale di Assemini, rispetto alle opportunità di insediamento offerte nel territorio di riferimento.

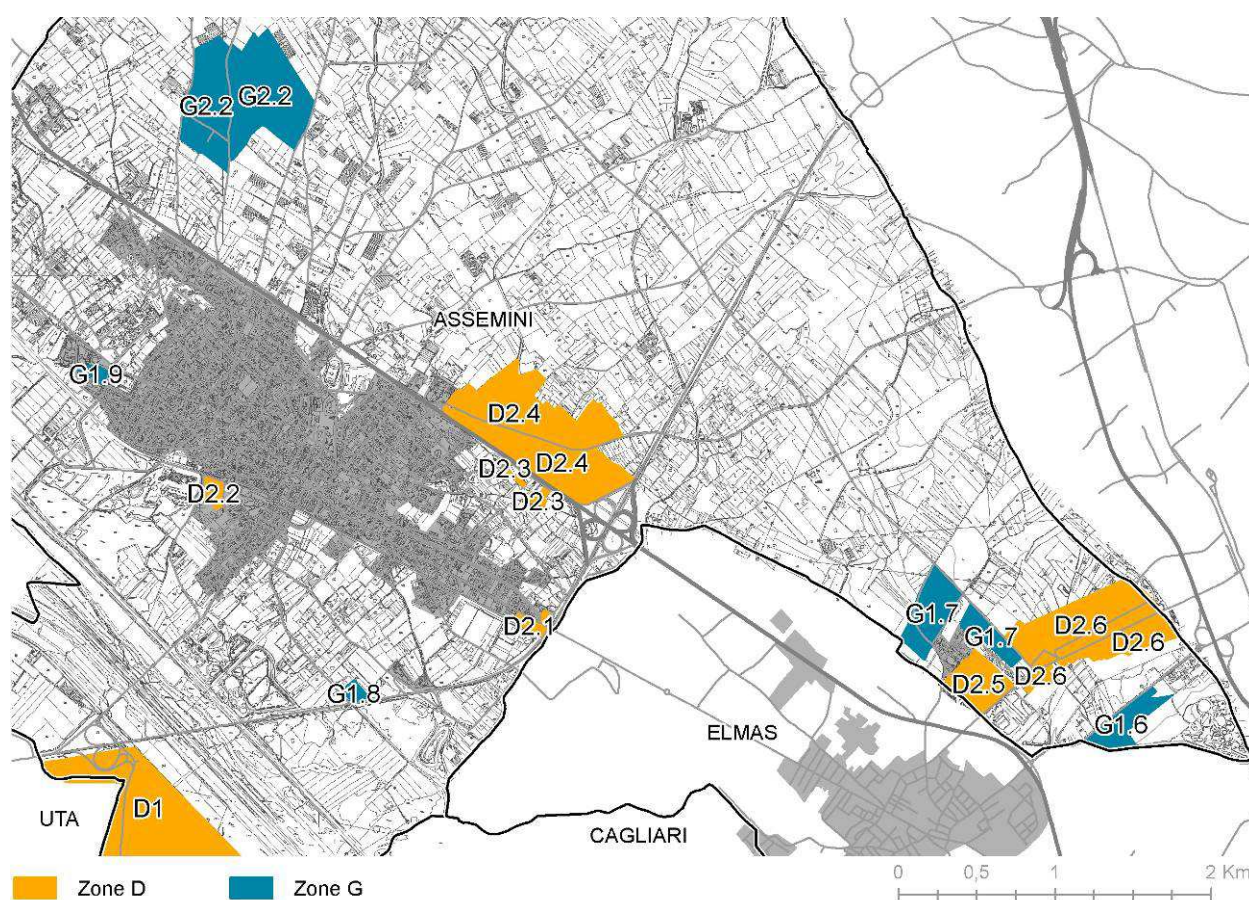
Alla domanda interna il Piano risponde attraverso la conferma dell'ambito di pianificazione integrata della Sottozona D2, volto alla riqualificazione urbanistica e infrastrutturale delle aree già insediate ed al potenziamento della capacità insediativa, anche attraverso la previsione al suo interno di un Piano per Insediamenti Produttivi, che vedrà coinvolta direttamente l'Amministrazione comunale nelle fasi di assegnazione delle aree urbanizzate.

Inoltre, nelle aree interessate dai programmi integrati, in cui si concentrerà gran parte dello sviluppo residenziale nel breve e lungo termine, sono previste quote variabili di zone per servizi generali (Zone G) e per attività artigianali di pregio (Zona D).

Per le aree produttive esistenti all'interno del tessuto urbano, il Piano promuove inoltre la formazione di programmi volti alla riqualificazione e recupero del tessuto urbano ed edilizio.

Per quanto riguarda l'offerta insediativa rivolta alla domanda sovralocale, la fase di revisione del Piano e gli approfondimenti socio economici elaborati, consentono di riconoscere una debolezza di alcune delle proposte urbanistiche formulate; in particolare si propone l'eliminazione delle previsioni urbanistiche localizzate al confine comunale di Sestu, in prossimità del Centro agroalimentare, riguardanti le aree destinate ad attività connesse all'agroalimentare" (ex Zona D3) e le aree per attrezzature di interesse generale di area vasta (ex Zona G6), in quanto poco competitive rispetto all'offerta presente nel sistema territoriale di appartenenza.

Il Piano conferma invece l'ampliamento delle aree per servizi generali a carattere prevalentemente sportivo presenti nell'agro asseminese (G2.2 ex Zona G7).



Individuazione delle aree D e G a maggior capacità insediativa di nuove aziende

5.4 La dotazione di spazi e aree destinate a servizi pubblici

I valori delle superfici di aree S per Servizi per le zone A e B ricalcolati in fase di aggiornamento del Piano, tramite contabilizzazione in ambiente GIS, indicano un valore totale di superfici per servizi pari a 329.162 mq, per una popolazione insediabile pari a 20.476 abitanti.

	Categoria	Standard mq/ab	Aree S per servizi per 20,476 ab (mq)	Aree S per servizi disponibili mq (GIS)	Deficit
S1	Istruzione	4,5	92.142	47.255	-44.887
S2	Interesse comune	2	40.952	152.723	111.771
S3	Spazi attrezzati	9	184.284	120.558	-63.726
S4	Parcheggi	2,5	51.190	8.625	-42.565
	Totali	18	368.568	329.162	-39.406

Tale ripartizione genera quindi un deficit di aree S differenziato per ogni categoria, che dovrà essere compensato dalle cessioni generate dagli Ambiti di Pianificazione Integrata e di Riqualificazione Urbana, le aree Sbpr, che risultano pari a 231.102 mq, ripartiti come segue:

Ambiti P.In.	Sbpr
Cuccuru Macciorri	121.309
Sa Costera A	5.949
Sa Costera B	44.337
Santa Lucia	46.604
Ambiti R.U.	
ARU 1	1.945
ARU 2	5.753
ARU 3	943
ARU 4	4.262
Totale	231.102

Il totale delle aree S di Piano ammonta a 560.264 mq.

Le aree Sbpr fornite dagli ambiti di pianificazione integrata e di riqualificazione urbana sono a loro volta suddivise nelle quattro sottozone in modo da compensare le categorie con deficit maggiore (S1 ed S4).

Ambiti P.In.	Sbpr	S1	S2	S3	S4
Cuccuru Macciorri	121.309	18.196	6.065	72.785	24.262
Sa Costera A	5.949	-	-	4.461	1.487
Sa Costera B	44.337	4.434	-	35.469	4.434
Santa Lucia	46.604	13.981	-	27.962	4.660
Ambiti R.U.					
ARU 1	1.945	-	-	1.362	584
ARU 2	5.753	-	-	5.178	575
ARU 3	943	-	-	-	943
ARU 4	4.262	-	-	2.983	1.278
Totale	231.102	36.611	6.065	150.201	38.224

La dotazione di Piano per abitante risulta ancora leggermente sottostandard per le Aree S1 ed S4. Tuttavia le dinamiche demografiche portano a riconsiderare in decremento il fabbisogno di aree S1 destinate all'istruzione, anche alla luce dei bassi indici di utilizzazione di alcune scuole comunali. Per quanto riguarda la dotazione di aree S4 per parcheggi, la stessa potrà essere meglio considerata in funzione delle politiche di mobilità sostenibile che saranno promosse nell'ambito della redazione del PUM.

Zone S	Categoria	Aree disponibili	Previsione PUC	Totale S	Dotazione mq/ab.	Standard mq/ab
S1	Istruzione	47.255	36.611	83.866	4,1	4,5
S2	Interesse comune	152.723	6.065	158.788	7,8	2
S3	Spazi attrezzati	120.558	150.201	270.760	13,2	9
S4	Parcheggi	8.625	38.224	46.849	2,3	2,5
	Totali	329.162	231.102	560.263	27,4	18

Si può evidenziare inoltre che l'attuale dotazione di aree S per servizi garantirebbe il soddisfacimento degli standard di legge (18 mq/ab) per una popolazione insediabile complessiva nelle zone A e B pari a 31.126 abitanti.

5.5 Il Progetto del PUC

Le sottozone A, B, D e G sono state riclassificate coerentemente con gli indirizzi contenuti nelle Linee guida RAS. Più specificamente per le diverse zone:

- **Zona A:** le sottozone del Piano approvato non indicate come “centro storico” ma incluse nel centro di antica e prima formazione sono state riclassificate come Zona A2.
- **Zona B:** le zone BS sono state distinte in:
 - BS1 e BS2, prive di volumetrie realizzate, successivamente riorganizzate in Ambiti di Riqualificazione Urbana, che rappresentano dei comparti di attuazione obbligatoria ai quali è stato assegnato un indice territoriale di 1 mc/mq;
 - BS3, costituite da lotti già insediati, alle quali è stata confermata la quota di volumetria residua rilevata ;

Per quanto riguarda il Piano Particolareggiato della via Cagliari è stata effettuata la revisione del perimetro, stralciando le aree all'interno del centro di antica e prima formazione, e sono stati rivisti i parametri urbanistico-edilizi per la revisione dello strumento urbanistico attuativo.

- **Zona C:** le zone C sono state differenziate come segue:
 - Sottozona C1;
 - Sottozona C2 - PRU Piri Piri, C2 – PRU Truncu is Follas e C2.2;
 - Sottozona C3, differenziate a seconda della sussistenza o meno del rischio idraulico:
 - le C3 in zona sicura presentano un indice di 1,3 mc/mq
 - le C3 in zona di rischio idraulico presentano un indice di 0,65 mc/mq;
- **Zona D:** sono classificate D le parti del territorio comunale destinate a insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.
 - Sottozona D1 - Grandi aree industriali – Aree comprese nel piano regolatore CaCIP
 - Sottozona D2 - Insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali, suddivisi come segue:

- *D2.1 Zone artigianali consolidate comprese all'interno del perimetro urbano - via Carmine*
- *D2.2 Zone artigianali della via Asproni come da Piano Attuativo con convenzione efficace*
- *D2.3 Zone produttive in ambiti di riqualificazione*
- *D2.4 Zone artigianali per insediamenti non compatibili con la residenza*
- *D2.5 Zone artigianali interessate da attività produttive esistenti;*
- *D2.6 Zone artigianali e commerciali*

Oltre queste sono da considerarsi le quote volumetriche destinate alle zone D previste all'interno del P.In. Cuccuru Macciorri.

- **Zone E:** è stata eseguita la revisione delle simbologie utilizzate e sono state precisati i parametri e le norme relative all'insediamento di attività o residenze;
- **Zone G:** le zone G sono state riclassificate e singolarmente normate. Il PUC prevede la suddivisione della Zona G per Servizi generali, in funzione delle diverse destinazioni d'uso ammesse e delle relative modalità di attuazione, nelle seguenti sottozone:
 - Sottozona G1 - Attrezzature di servizio
 - *G1.1 - Attrezzature scolastiche di secondo livello*
 - *G1.2 - Attrezzature direzionali di iniziativa pubblica e privata*
 - *G1.3 - Attrezzature socio sanitarie: Poliambulatorio*
 - *G1.4 - Attrezzature direzionali e sanitarie*
 - *G1.5 - Stazione ferroviaria*
 - *G1.6 - Attrezzature e servizi di interesse generale*
 - *G1.7 - Attrezzature commerciali e ricettive*
 - *G1.8 - Servizi di assistenza per gli automobilisti*
 - *G1.9 - Attrezzature per lo sport, la cura ed il benessere della persona*
 - *G1.10 - Attrezzature per attività sportive all'aperto*
 - *G1.11 - Servizi generali in ambiti di riqualificazione urbana*
 - Sottozona G2 - Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero
 - *G2.1 - Piscina comunale*
 - *G2.2 - Attività a carattere prevalentemente sportivo*
 - *G2.3 - Villa Asquer*
 - *G2.4 - Parco (G2.4a / G2.4b / G2.4c)*
 - *G2.5 - Area mineraria di San Leone*
 - Sottozona G3 - Aree di presidio militare;
 - *G3.1 - Caserma carabinieri*
 - Sottozona G4 - Infrastrutture tecnologiche e d'area vasta
 - *G4.1 - Attrezzature tecnologiche ciclo dell'acqua (G4.1a Acquedotto / G4.1b Potabilizzatore)*
 - *G4.2 - Attrezzature tecnologiche: Ecocentro*
 - *G4.3 - ex Depuratore*
 - *G4.4 - ex Discarica Loc. Sa Ruina*
 - *G4.5 - Cimitero*
 - *G4.6 - Attrezzature tecnologiche: impianto di sollevamento*
- **Ambiti di Pianificazione Integrata:** 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 (0,2 mc/mq per le aree con vincoli di inedificabilità e 0,7 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).

Le zone C2.2 sono state identificate per rappresentare le aree legittimamente edificate ubicate ai margini del tessuto urbano consolidato. Per queste aree sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo; è consentita inoltre la ristrutturazione edilizia interna, nel rispetto dei caratteri tipologico costruttivi del contesto urbano di riferimento. Qualora adiacenti ad ambiti di pianificazione integrata a carattere residenziale (P.In.), il Piano consente l'inserimento all'interno del Progetto guida e degli strumenti urbanistici attuativi e l'applicazione dei relativi parametri edilizi ed urbanistici.

- **Ambiti di riqualificazione urbana**

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. Per tali aree il Piano prevede la possibilità di edificare previa predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto, 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;
- Ambito RU 2, comprendente tre distinte aree ubicate in diversi settori urbani, ma sempre in stretta connessione con il tessuto urbano consolidato;
- 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.

-

5.6 Rapporto tra le scelte di Piano e il PAI

- per quanto riguarda il rapporto fra scelte di Piano e sicurezza idrogeologica, le osservazioni del CTRU sono orientate a precisare, per ogni zona urbanistica omogenea, le limitazioni d'uso previste dalla normativa del PAI per i diversi livelli di pericolosità idraulica o da frana;

I risultati del PAI e degli Studi di compatibilità sono stati recepiti all'interno dell'apparato normativo del Piano e hanno in alcuni casi guidato le scelte di Piano (ad esempio, per le volumetrie delle zone C3).

5.7 Il regolamento edilizio

Il documento è stato revisionato in diversi articoli, adeguando i riferimenti normativi e rimuovendo vizi di coerenza con il quadro normativo di riferimento.

5.8 Gli elaborati del Piano Urbanistico Comunale

In seguito alle operazioni di aggiornamento e/o rettifica di una parte dei documenti, il Piano è costituito dai seguenti elaborati (in grassetto i documenti di nuova elaborazione o oggetto di revisione e aggiornamento):

Elaborati prescrittivi

1	Norme di attuazione (2014)
2	Regolamento edilizio (2014)
3	Registro dei beni
Tav.A4	Disciplina urbanistica dell'ambito urbano - scala 1:4.000 (2014)
Tav.A5	Disciplina urbanistica del territorio comunale - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
6 (I_IV)	Abaco delle tipologie edilizie per il centro storico Vol.1
6 (II_IV)	Abaco dei caratteri costruttivi del centro storico
6 (IV_IV)	Gamma dei campioni di colore per le opere esterne del centro storico
Tav.A7	sovrapposizione pericolosità idrogeologica e disciplina urbanistica- IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav.A8	Sovrapposizione catastale e disciplina urbanistica IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)

Elaborati descrittivi

D1	Relazione generale
D1a	Relazione integrativa (2014)
D2	Relazione storica
D3	Dimensionamento abitativo (2014)
D4	Dinamiche demografiche e fabbisogno abitativo (2014)
D5	Servizi di quartiere (2014)
D6	Attività produttive e servizi generali (2014)
D7	Assetto storico-culturale - Relazione generale beni paesaggistici e identitari

Elaborati di riordino delle conoscenze

Assetto Ambientale

AA	Assetto ambientale - Relazione illustrativa (2014)
Tav.AA1	Carta dei beni paesaggistici ambientali - IV sezioni - scala 1:10.000
Tav.AA2	Carta uso del suolo - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav.AA3	Carta geolitologica - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav.AA4 (I_II)	Carta delle unità di paesaggio - scala 1:10.000
Tav.AA4 (I_II)	Carta delle unità di paesaggio - isola amministrativa - scala 1:25.000
Tav.AA5	Carta idrogeologica - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav.AA6	Carta geologico - tecnica - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav.AA7	Carta geomorfologica - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav.AA8	Carta delle acclività - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)

- Tav.AA9** Carta Unità delle terre - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav.AA10 Carta della copertura vegetale - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav.AA11 Carta assetto ambientale - PPR - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)

Assetto Storico-culturale

- Tav. AS1 Immobili di interesse storico-urbano-architettonico zona A - II sezioni - scala 1:4.000
 Tav. AS2 Carta dei beni paesaggistici ed identitari - V sezioni - scala 1:10.000
Tav. AS3 Carta dei beni archeologici e storico culturali con Ortofoto - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav. AS4 Carta dei beni archeologici e storico culturali su copertura vegetale - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav. AS5 Carta dei beni archeologici e storico culturali con zonizzazione urbanistica - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)

Assetto insediativo

- Tav. AI1 Programma di fabbricazione Vigente - III sezioni - scala 1:10.000
 Tav. AI2 Programma di fabbricazione VARIANTE - III sezioni - scala 1:10.000¹
Tav. AI3 Carta Strumenti urbanistici attuativi vigenti - scala 1:4.000 (2014)
 Tav. AI4 (I_IV) Inquadramento del comune di Assemini nella rete provinciale dei trasporti - scala 1:25.000
 Tav. AI4 (II_IV) Infrastrutture di trasporto - scala 1:4.000
 Tav. AI4 (III_IV) Infrastrutture di trasporto - scala 1:4.000
 Tav. AI4 (IV_IV) Rete ciclopeditonale - scala 1:4.000
 Tav. AI5 (I_V) Rete illuminazione pubblica - scala 1:4.000
 Tav. AI5 (II_V) Rete acque bianche - scala 1:4.000
 Tav. AI5 (III_V) Infrastrutture di trasporto - scala 1:4.000
 Tav. AI5 (IV_V) Rete delle acque nere - scala 1:4.000
 Tav. AI5 (V_V) Infrastrutture tecnologiche - reti irrigue CBSM - scala 1:4.000
 Tav. AI6 (I_II) Demanio gravato da usi civici - scala 1:25.000
 Tav. AI6 (II_II) Usi civici - scala 1:4.000
Tav. AI7 Carta assetto insediativo – PPR - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav.AI8 Aree a rischio incidente rilevante - scala 1:10.000 (2014)

Ambiti di paesaggio locale

- Tav. AP1** Carta della struttura paesaggistica del territorio - scala 1:25.000 (2014)
AP2 Ambiti locali di paesaggio e scenari progettuali - Album A3 – (2014)

¹ Variante revocata con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 48/2012

6 MODALITÀ DI ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

Di seguito sono riportate puntualmente le modalità di accoglimento delle osservazioni al Piano con riferimento ai singoli punti della Determinazione 1561/DG:

6.1 Riordino delle conoscenze

Documento: Riordino delle conoscenze

Assetto ambientale

Carte Geologiche

Osservazione: **AA.1.1**

È stato redatta la carta geologico - tecnica Tav.AA6 Carta geologico - tecnica (IV sezioni - scala 1:10.000)

È stato redatta la carta geomorfologica Tav.AA7 Carta geomorfologica (IV sezioni - scala 1:10.000)

È stato redatta la carta delle acclività Tav. AA8 Carta delle acclività (IV sezioni - scala 1:10.000)

Osservazione: **AA.1.2**

La carta Tav. AA5 Carta della permeabilità dei suoli 25K, è stata sostituita dalla carta Tav. AA5 Carta idrogeologica (IV sezioni - scala 1:10.000)

Osservazione: **AA.1.3**

È stata predisposta la relazione di accompagnamento agli elaborati cartografici predisposti ad integrazione del Piano, deonominata AA Assetto ambientale – Relazione illustrativa

Carte Pedologiche

Osservazione: **AA.2.1**

Ad integrazione è stata predisposta la carta Tav.AA9 Carta Unità delle terre (IV sezioni - scala 1:10.000)

Osservazione: **AA.2.2**

La capacità d'uso del suolo è stata sviluppata all'interno della carta delle unità delle terre Tav.AA9 Carta Unità delle terre (IV sezioni - scala 1:10.000)

Osservazione: **AA.2.3**

È stato esteso lo studio dell'uso del suolo a tutto il territorio comunale riportato nella Tav.AA2 Carta uso del suolo (IV sezioni - scala 1:10.000)

Carte agronomiche / forestali

Osservazione: **AA.3.1**

È stato esteso lo studio dell'uso del suolo a tutto il territorio comunale riportato nella Tav.AA2 Carta uso del suolo (IV sezioni - scala 1:10.000)

Osservazioni: **AA.3.2 e AA.3.3**

È stato redatta la carta della copertura vegetale denominata Tav.AA10 Carta della copertura vegetale (IV sezioni - scala 1:10.000)

È stata elaborata la relazione specifica, contenuta nell'elaborata AA Assetto ambientale – Relazione illustrativa

Individuazione beni ambientali

Osservazione: **AA.4.1**

La relazione relativa ai beni ambientali individuati è contenuta all'interno della relazione AA Assetto ambientale – Relazione illustrativa

Sintesi

Osservazione: **AA.5.1**

E' stata redatta la carta la carta con i contenuti del PPR, nominata Tav.AA11 Carta assetto ambientale - PPR (IV sezioni - scala 1:10.000)

Assetto storico culturale

Patrimonio storico culturale diffuso

Osservazione: **ASC.1.1**

a) E' stata redatta la carta dei Beni Storico Culturali avente come sfondo la copertura vegetale, nominata Tav. AS4 Carta dei beni storico culturali su copertura vegetale (IV sezioni - scala 1:10.000)

b) E' stata redatta la carta dei Beni Storico Culturali avente come sfondo l'ortofoto, denominata Tav. AS3 Carta dei beni storico culturali con Ortofoto (IV sezioni - scala 1:10.000)

c) E' stata redatta la carta dei Beni Storico Culturali avente come sfondo la zonizzazione di Piano AS5 Carta dei beni storico culturali con zonizzazione urbanistica (IV sezioni - scala 1:10.000)

Osservazione: **ASC.1.2**

Insieme alla documentazione integrativa di Piano, saranno trasmessi:

- a. dati georeferenziati
- b. database in formato .mdb

Assetto insediativo

Strumento urbanistico vigente

Osservazione: **AI.1.1**

È stata predisposta la cartografia AI3 Carta Strumenti urbanistici attuativi vigenti (scala 1:4.000)

Individuazione dei tematismi da PPR

Osservazione: **AI.2.1**

E' stata redatta la carta con i contenuti del PPR, denominata Tav. AI7 Carta assetto insediativo – PPR (IV sezioni - scala 1:10.000)

Ambiti di paesaggio locali

Interpretazione delle conoscenze

Osservazione: **APL.1.1**

E' stata redatta la Tav. AP1 Carta della struttura paesaggistica del territorio (scala 1:25.000)

Individuazione degli ambiti di paesaggio locali e scenari progettuali

Osservazione: **APL.2.1**

E' stata redatto un album AP2 Ambiti locali di paesaggio e scenari progettuali (Album A3)

6.2 Disciplina Urbanistica

Documento: Progetto del PUC

Relazione di dimensionamento e stima del fabbisogno

E' stato integralmente rielaborato lo studio relativo al fabbisogno abitativo e è stato aggiornato il documento sul dimensionamento del Piano.

La revisione della domanda abitativa ha comportato una riduzione del fabbisogno complessivo di abitazioni ed una profonda revisione del dimensionamento e dell'offerta abitativa di piano.

Gli effetti sulle scelte di Piano sono:

- riduzione degli ambiti di pianificazione integrata;
- esclusione dagli ambiti P.In. delle aree legittimamente edificate e loro riclassificazione in funzione delle diverse destinazioni d'uso: C2.2; D2.3 G1.11.
- riduzione e differenziazione degli indici di edificabilità dei P.In. e delle zone di espansione; residenziale C3; i criteri di differenziazione riguardano la presenza di vincoli di inedificabilità o la presenza di accordi pubblico privati sottoscritti per la realizzazione di opere pubbliche.

Osservazione: **PUC.1.1**

Il fabbisogno abitativo da sostituzione d'uso è stato aggiornato nell'elaborato D3 Dimensionamento abitativo

Osservazione: **PUC.1.2**

La stima del fabbisogno abitativo da incremento demografico è stato integralmente aggiornato nel documento D4 Dinamiche demografiche e fabbisogno abitativo che sostituisce il precedente documento

Osservazione: **PUC.1.3**

Osservazione: **PUC.1.4**

La stima del fabbisogno abitativo derivante dalla frammentazione dei nuclei familiari è stato integralmente aggiornato nel documento D4 Dinamiche demografiche e fabbisogno abitativo che sostituisce il precedente documento

Il rapporto fra domanda abitativa e offerta abitativa pregressa e di nuova previsione è stato aggiornato nel documento D3 Dimensionamento abitativo

Osservazione: **PUC.1.5**

Le cartografie di riferimento per le tabelle del dimensionamento del Piano, di cui all'elaborato D3 Dimensionamento abitativo, sono le seguenti:

- AI1.I/III Programma di Fabbricazione vigente – territorio urbano
- 4 Disciplina urbanistica dell'ambito urbano 1:4.000

Osservazione: **PUC.1.6**

E' stato integralmente rielaborato lo studio relativo al fabbisogno di aree per attività produttive e per servizi, riportato nell'elaborato D6 Attività produttive e servizi generali, che sostituisce integralmente il documento precedentemente approvato

Scelte di piano: Zona A Centro Storico

Osservazione: **PUC.2.1**

Il Centro Matrice è stato riportato in legenda come "Centro Matrice", e verrà classificato come zona omogenea A e suddivisa nelle sottozone A1 e A2 come identificate nelle Linee Guida per l'adeguamento dei PUC. Il relativo articolo delle NTA è stato rinominato "Zona Omogenea A - Centro Storico - Centro di Prima e Antica Formazione;

Osservazione: **PUC.2.2**

Articolo 25

- modificato con inserimento del Centro di Antica e Prima Formazione;

Articolo 26

- Modalità degli Interventi, inserita la normativa generale di riferimento DA 2266/U/1983 Decreto Floris e art 52 delle NTA del PPR, nonché riferimento alla Determinazione del Direttore Generale n. 882 del 24 Aprile 2009 (verifica di conformità dei piani particolareggiati dei centri storici ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale).
- Eliminata la frase "per quanto non in contrasto con la seguente disciplina che è comunque prevalente".
- Al punto a) inserito il termine restauro ritenuto intervento corretto ai fini del mantenimento e della preservazione degli elementi di interesse storico architettonico.
- Gli edifici privi di interesse storico architettonico sono quelli privi di carattere compiuto.
- Rivisti gli interventi consentiti in assenza o presenza di Piano Particolareggiato del Centro di Prima e antica formazione;

Articolo 27

- Articolo abrogato, l'aggiornamento della carta relativa agli immobili di interesse storico architettonico costituisce variante al PUC; inoltre non si ritiene verosimile che ci siano casi non già cartografati che necessitino in futuro di essere inseriti, e se ciò si verificasse la procedura da seguire è disciplinata dal D.Lgs 42/2004.
- Ridefinita la disciplina di attuazione per la zona A.
- Il Piano particolareggiato del Centri di Antina e prima formazione non ha concluso il suo iter. Pertnato fino alla sua approvazione, valgono le disposizioni della Determinazione 882/2009 per gli aspetti di coerenza con il PPR del Piano del Centro Storico del 1995.

Articolo 29

- Inserito il riferimento al piano particolareggiato che disciplinerà l'installazione dei pannelli fotovoltaici negli edifici storico tradizionali del Centro di Prima e Antica Formazione;

Articolo 38

- Modificato, argomento spostato all'interno dell'art. 25 Zona A comprendente le aree del centro di Prima e Antica formazione;

Articolo 39

- Modificato - Argomento trattato nel nuovo art. 23 "Modalità degli interventi"

Articolo 40

- Vale quanto già detto: l'aggiornamento della carta relativa agli immobili di interesse storico architettonico costituisce variante al PUC;

Articolo 41

- Articolo abrogato

Articolo 42

- Articolo abrogato mentre è stato riformulato l'art. 29;

Scelte di piano: Zona B - Completamento residenziale

Osservazione: **PUC.3.1**

Relativamente alla zonizzazione:

- la simbologia è stata ricondotta a quella indicata nelle linee guida, inoltre è stata rimossa la zona B - Completamento residenziale - vincolo di esproprio per viabilità" in quanto entrambi i casi specificati (collegamento via Firenze-Via Carloforte - Prolungamento di via Tramontana sono stati esclusi per problemi tecnici dall'elenco triennale dei Lavori Pubblici);

- per i comparti B è stata verificata la sussistenza dei requisiti prevista dall'art. 3 del DA 2266/U/1983, ossia l'esistenza del 20% del volume realizzabile già insediato; le aree prive del requisito richiesto sono state riclassificate come Ambiti di riqualificazione urbana

- nomenclatura Bs eliminata, sostituita come segue:

- Bs1 e Bs2 modificati in Ambiti di riqualificazione urbana RU1, Ru2, RU3 e RU4

- Bs3, in B3 in quanto in possesso dei requisiti dell'art. 3 del Decreto Floris

- è stata rivista la specifica nomenclatura e la corrispondenza tra NTA e Cartografia;

- sono state eliminate le incongruenze;

Osservazione: **PUC.3.2**

Relativamente alle NdA:

- è stato specificato nella norma relativa alla zona B che la concessione edilizia diretta può avvenire solo con indice fondiario massimo di 3 mc/mq diversamente occorre predisporre un piano attuativo ai sensi dell'art. 41 della L 1150/42;

Art. 30

- Inserito riferimento all'art. 3 del Decreto Floris;

Art. 31

- Depurate le sottozone B di via Cagliari della dicitura PP; sono state riclassificate le zone B laddove prospicienti la zona omogenea A come ridefinita in seguito all'inserimento degli isolati del centro di prima e antica formazione;

La differenza relativa alle sottozone B* (ora riclassificate B1.a e B1.b) è l'altezza crescente man mano che gli isolati si allontanano dalla zona A, non è necessario individuare ulteriori parametri o indici urbanistico/edilizi;

Art. 32

- Eliminato comma che prevede la deroga al lotto minimo;

- inserita specifica relativa all'art. 3 del DA 2266/U/1983; l'attuale formulazione dell'articolo non prevede la possibilità di monetizzare le cessioni minime.

Art. 33

L'indice fondiario è distinto tra piano terra e piani superiori in quanto sono previste distinte funzioni insediabili;

L'altezza è definita nel Piano Particolareggiato;

Trattandosi di nuova edificazione il rispetto delle distanze non può riferirsi alle deroghe per casi esistenti;

Dotazione minima parcheggi da regolamento edilizio;

Inserita suddivisione subzone B1.a - B1.b - B2

Riperimetrazione aree del PP di via Cagliari eliminata dicitura relativa ai 15 metri; specificate le distanze da regolamento edilizio;

Art. 35

- sono state ridefinite le sottozone e precisati i relativi parametri;

Articolo 37

- articolo abrogato, sono fatti salvi i titoli abilitativi rilasciati alla data di entrata in vigore delle presenti Norme. Vedi aree B3;

Articolo 59

- Da verificare, sospesa la definizione

Articolo 59

- articolo 59 abrogato e interamente riscritto: le Bs1 e Bs2 prive dei requisiti di zona B sono state riclassificate come Ambiti di riqualificazione urbana con specifica normativa di attuazione (vedi articolo 128);

Articolo 60

Le aree Bs3 posseggono i requisiti di zona B, pertanto l'intero articolo è stato riscritto prevedendo una nuova zona B3

Scelte di piano: Zona C - Espansione residenziale

Osservazione: **PUC.4.1**

Modifiche apportate:

- corretta cartografia che riporta le zone C*;
- rivisti i colori della zonizzazione;
- i perimetri dei PRU sono quelli approvati;
- il perimetro del Piano di Zona è stato modificato a seguito di precisa ricognizione sul suo stato di attuazione
- la zona di espansione residenziale C* è stata riclassificata e accorpata alla Sottozona G1.7;

Osservazione: **PUC.4.2**

Relativamente alle norme di attuazione sono state effettuate le seguenti modifiche:

Articolo 44

- corretta la classificazione;

Articolo 45

- verificata e aggiornata la normativa (specificato nell'art. ex 43);
- riportata la prescrizione riguardante la predisposizione del piano attuativo;
- la partecipazione agli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione degli edifici oggetto di concessione edilizia in sanatoria, è un principio richiamato e disciplinato nei relativi Piani di Risanamento Urbanistico;
- non è prevista monetizzazione per le Zone C;
- precisato che la convenzione deve essere efficace;
- sussiste il rispetto di quanto previsto dal Decreto 2266/U/1983; è stata precisata meglio la frase relativa alla dotazione minima di parcheggi, in quanto aggiuntivi rispetto agli standard previsti dal Decreto Floris per le singole zone urbanistiche;
- tutte le sottozone devono rispettare l'indice di permeabilità e la dotazione di verde privato.

Articolo 49

- è stato precisato che l'indice fondiario applicabile è quello previsto dallo strumento attuativo;

Scelte di piano: Zona D - Insediamenti produttivi, commerciali ed artigianali

Osservazione: **PUC.5.1**

Relativamente alla zonizzazione:

- Uniformata la simbologia con quanto disposto dalle linee guida, identificando la zona D1 e la zona D2;
- Verificate e corrette le destinazioni d'uso ed i parametri;
- Corretta distanza minima pari al fabbricato più alto se superiore a 10 metri lineari;
- Eliminata la possibilità di realizzare l'alloggio custode per ciascun lotto urbanistico, consentita unicamente nelle aree produttive di maggiori dimensioni (D2.4, D2.5, D2.6) unicamente per i lotti di superficie maggiore a 5.000 mq;

Osservazione: **PUC.5.2**

Articolo 63

Il riferimento al DA 2266/U/1983 è corretto; le aree risultano aggiuntive agli Standard previsti per la specifica zona omogenea;

Articoli 65 e 66

- suddivise le zone D in due sottozone D2.1 e D2.2 con parametri distinti e precisato lo stato di attuazione;
- eliminate le destinazioni non compatibili; corretta la prescrizione sulla distanza tra pareti finestrate con riferimento al DA 2266/U/1983;

Articolo 67

- eliminate le funzioni non compatibili con la zona omogenea;

Articolo 68

- correzione generalizzata con l'eliminazione delle aree individuate nell'articolo poiché superflue;

Articolo 69

- articolo modificato;

Articolo 73

- eliminata possibilità di monetizzare gli standard in sono sempre dovuti nell'ambito di un piano attuativo; La superficie minima di intervento è costituita dall'intero ambito urbanistico

Articolo 74

- Eliminata la zona D3 a seguito della revisione del dimensionamento;

Articolo 76

- Articolo spostato e riclassificata la zona come D1, coerentemente con le linee guida. Si tratta di aree sottoposte a Piano territoriale di coordinamento - CaCIP, approvato dalla Regione Sardegna, sovraordinato al PUC. E' inserita una misure di salvaguardia ambientale e paesaggistica per gli ambiti intesi alle aree SIC e ZPS.

Articolo 77

- Chiarire data 1 agosto 1974 - si fa riferimento al PTC? NO - forse PDF

Articolo 79

- Articolo integrato con la precisazione che si tratta di ambito di pianificazione integrata.

Scelte di piano: Zona E - Agricola

Osservazione: **PUC.6.1**

Relativamente alla zonizzazione:

- la classificazione rispetta quanto indicato nelle Linee guida;
- erroneamente la normativa indicava la presenza di due Subzone E5a e E5c; di fatto la classificazione urbanistica del territorio ha identificato unicamente la subzona E5a Aree agricole con marginalità moderata pertanto è stata modificata la normativa.

Osservazione: **PUC.6.2**

Relativamente alle NdA:

- è stata specificata la normativa per ogni Sottozona agricola, dove ritenuto necessario in coerenza con le disposizioni e i criteri per l'edificazione stabiliti dalle Direttive per le zone agricole;

Articolo 37:

- è stato eliminato il riferimento ai piani particolareggiati.

Sono specificati i vari indici;

- è stata specificata la normativa per ogni sottozona agricola, accorpando tuttavia le Sottozone E1 ed E2 in quanto i relativi parametri stabiliti dalle Direttive risultano sostanzialmente assimilati;
- il lotto minimo rispetta quanto stabilito dai riferimenti normativi richiamati;
- per attività agricola non professionale si intende l'attività svolta a carattere non imprenditoriale ma per autoconsumo familiare, diversamente dagli imprenditori agricoli singoli o associati, come identificati ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, regolarmente iscritti nei relativi ruoli previdenziali, ai sensi della Legge 2 Agosto 1990, n. 23, che svolgono effettiva e prevalente attività agricola;
- è stata eliminata la possibilità di costruire nei lotti inferiori all'ettaro;

continua articolo 139

- eliminata la specifica per gli edifici esistenti; precisato inoltre che negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore delle norme è sempre ammessa la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria il restauro, il consolidamento, ed è escluso se non compatibile con gli indici di zona l'ampliamento volumetrico;
- l'altezza massima dei fabbricati residenziali è stata stabilita pari a 4,5 m mentre quella dei fabbricati strumentali alla conduzione agricola pari a 7,50;
- articolo integrato con i riferimenti al codice della strada ed al relativo regolamento di attuazione;
- articolo modificato in base al DPGR 228/1994; si precisa tuttavia che il comune è di classe II e non I come erroneamente riportato.

Articolo 140

- Non è necessaria un'ulteriore specifica a quanto già riportato.

Articolo 141

- Articolo modificato in relazione delle osservazioni;

Articolo 142

- articolo modificato in base al DPGR 228/1994, la descrizione è inserita nell'ex articolo 139 "Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative. La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mt. 500 e distanti tra loro almeno 5.000 m."

Eliminato il comma relativo alla procedura di ampliamento.

Articolo 143

- è stato precisato che l'accorpamento di più lotti separati, è possibile solo per il raggiungimento della superficie minima di intervento;

Articolo 156

- normativa della Sottozona E5 rivista è correttamente collocata all'interno delle Zone E

Scelte di piano: Zona G - Servizi generali

Osservazione: **PUC.7.1**

La disciplina delle Zone G è stata integralmente rivista mediante adeguamento della classificazione con quanto indicato dalle linee guida ed è stata meglio articolata la disciplina di carattere generale e la disciplina specifica di ogni sottozona omogenea.

Osservazione: **PUC.7.2**

Per quanto riguarda la zonizzazione:

- è stata eliminata incongruenze anche mediante una migliore rappresentazione;
- è stata integralmente rivista la classificazione delle sottozone in riferimento a quanto indicato dalle linee guida ed è stata precisata la normativa per ogni sottozona;

- la Zona G*, ora classificata G1.8, è stata identificata al fine di consentire la realizzazione di un area di servizio e assistenza per gli automobilisti in un tracciato viario che ne è carente; la zona G sa Ruina, ora classificata G4.4, identifica l'area della ex discarica comunale;

- la ex Sottozona G**, oggi classificata G1.9, è stata ripерimetrata in ampliamento ed esclusa dal P.In. Santa Lucia;

Osservazione: **PUC.7.3**

Relativamente alle NdA si segnala che:

- sottozona G1 "Parco ferroviario": riclassificata quale Sottozona G1.5 e introdotta normativa specifica;
- sottozona G3 "Attrezzature scolastiche di secondo livello": riclassificata quale Sottozona G1.1 e introdotta normativa specifica;
- sottozona G5 "Attrezzature direzionali...":riclassificata quale Sottozona G1.2 e introdotta normativa specifica per ogni Subzona;
- sottozona G6 "Attrezzature di interesse generale ...": è stata eliminata la Sottozona a seguito della revisione del dimensionamento delle attività produttive e per servizi;
- sottozona G7: riclassificata quale Sottozona G2.2 ed è stata introdotta una specifica indicazione riguardante le valenze paesaggistiche;
- sottozona G8: riclassificata quale Sottozona G1.6 e sono state riviste le relative destinazioni d'uso consentite;
- sottozona G9: riclassificata quale Sottozona G2.3 e precisata la normativa specifica e le relative destinazioni d'uso consentite;
- sottozona G10: riclassificata quale Sottozona G1.7 e precisata la normativa specifica e le relative destinazioni d'uso consentite;
- sottozona G In località "Sa Ruina": precisata la specifica normativa;
- sottozona G*: riclassificata quale Sottozona G1.8 e precisata la normativa specifica e le relative destinazioni d'uso consentite;
- sottozona G Parco: sono state riclassificate G2.4 - Parco e suddivise in G2.4a / G2.4b / G2.4c. Sono state riviste le destinazioni d'uso consentite inoltre, per quanto concerne l'ipotesi di riattivazione ai fini produttivi della miniera denominata Genna Tres Montis, viene confermata la scelta di identificare l'intero ambito come Parco.

Art. 83

- Rettificate le destinazioni d'uso non compatibili con le varie sottozone identificate;

Articoli 84-90

- è stata precisata la normativa per ogni singola sottozona; le cessioni per aree pubbliche sono definite nell'ex articolo 83 (parametri urbanistici per le sottozone del raggruppamento A) e 91 (raggruppamento B);

Articolo 91

- inserita la distanza dal filo stradale come regolata dal codice della strada e dal relativo regolamento di attuazione, in quanto si parla spesso di sottozone esterne al centro abitato e talvolta in prossimità di viabilità extraurbana;

Art. 94

- è stato modificata la possibilità di realizzazione dell'alloggio custode;

Artt. 95-96

- Rettificata la specifica sugli standard di piano; l'indice territoriale non è riferito assolutamente ai fabbricati, eliminato refuso; eliminato ulteriore refuso sulle destinazioni d'uso tra cui i punti di ristoro, ammissibili solo in zona omogenea E;

Articoli 95 - 06

- Rettificata la specifica sugli standard di piano;

- l'indice territoriale non è riferito ai fabbricati, eliminato refuso;
- eliminato ulteriore refuso sulle destinazioni d'uso tra cui i punti di ristoro, ammissibili solo in zona omogenea E;
- introdotta la previsione di un alloggio ogni comparto di lottizzazione;

Articoli 97-98

- parametri verificati rispetto a quanto disposto dal DA 2266/U/1983;
- Inserita riga relativa alla distanza dal filo stradale come prescritta dal codice della strada e relativo regolamento di attuazione;
- è stato precisato che la Sottozona costituisce un ambito di pianificazione integrata;

Articoli 99-100

- La normativa del Piano richiama esplicitamente che "Gli interventi edificatori diretti sono consentiti alla condizioni stabilite dalla disciplina indicata nel registro dei beni paesaggistici ed identitari."

Articoli 101-102

- parametri verificati rispetto a quanto disposto dal DA 2266/U/1983;
- destinazione d'uso incompatibile eliminata, inserita "Scuole di ogni ordine e grado";
- previsto un alloggio custode ogni comparto di edificazione;

Articoli 103-104

- parametri verificati rispetto a quanto disposto dal DA 2266/U/1983;
- La destinazione d'uso Intrattenimento e svago è stata eliminata, in quanto non pertinenti le aree al servizio e l'assistenza degli automobilisti;
- inserito il riferimento al codice della strada per il distacco dalla viabilità extraurbana;

Articoli 105 -106

- le cessioni sono state ricondotte al DA 2266/U/1983;
- indice territoriale valido per la zona la ex G** come cartografata;
- la sottozona G** è stata riclassificata G1.9 ed è stata esclusa dal P.I.n. Santa Lucia;
- precisate le destinazioni d'uso;
- rettificata la distanza dal filo stradale;

Articoli 128 (Sottozone "G Parco")

- dicitura corretta;

Articolo 132 (Parametri urbanistici ed edilizi comuni alle zone "G Parco")

- i parametri rispondono a dettato del DA 2266/U/1983;
- testo eliminato;
- sono state modificate le destinazioni d'uso consentite;
- la norma è volta alla realizzazione di un alloggio del custode per ogni Parco;

Articolo 136 (Zona "G Parco 3": Sa Matta - Fluorsid - Parco dei Due Fiumi)

- l'articolo è volto a identificare l'area come parco di interesse naturalistico;

Articolo 162 (Zona GM- Area mineraria di S. Leone: Interventi edilizi).

- l'ampliamento volumetrico del 10% rispetta l'indice di edificabilità della Sottozona; coerentemente è stata inserita una precisazione in tale senso.

Scelte di piano: Zona H - Salvaguardia

Osservazione: **PUC.8.1**

Relativamente alla zonizzazione

- le zone H3 sono state correttamente inserite nelle zone urbaistiche omogenee;
- sono state eliminate le fasce di rispetto, richiamate unicamente nelle norme.

Osservazione: **PUC.8.2**

Relativamente alle NdA si segnala che:

- è stata inserita normativa relativa alle zone H3 - In tale sottozona è consentita esclusivamente la realizzazione di interventi di messa in sicurezza dal rischio idrogeologico e difesa ambientale, finalizzati alla conservazione e salvaguardia delle risorse;

Articolo 150

- è stata rettificata la frase al netto dei volumi alla data dell'entrata in vigore del PUC;

Articolo 153

- è stata eliminata la destinazione d'uso agriturismo specifica per le sole zone E;

Articolo 178

- correzione effettuata come suggerito; sono state inserite le Fasce di rispetto degli impianti di depurazione e le Fasce di rispetto degli elettrodotti.

Articolo 179

- integrato l'articolo con la corretta osservazione;

Articolo 180

- corretta la denominazione dell'articolo in quanto relativa alla fascia di rispetto;
- è stata verificata la profondità della fascia di rispetto, la quale risulta conforme a quanto riportato nel Programma di Fabbricazione vigente;

Scelte di piano: Viabilità

Osservazione: **PUC.9.1**

Relativamente alla cartografia allegata al Riordino delle conoscenze:

- è rappresentato il tronco di SS 554 bis che si raccorda alla rotatoria di Sestu lunga la SS 131;
- la fitta rete di linee rosse rappresenta lo schema della rete di piste ciclabili che troverà specifico approfondimento in fase di pianificazione attuativa, mediante progetti di opere pubbliche e predisposizione del piano generale per la mobilità sostenibile e per la realizzazione di reti di percorsi ciclopeditoni integrati;
- si tratta di una rappresentazione schematica del territorio asseminese nel sistema dei trasporti provinciale;

Osservazione: **PUC.9.2**

Articolo 169 (Ponti)

- l'articolo è stato modificato in riferimento a quanto definito dal Nuovo Codice della Strada;

Articolo 174

- Inserita specifica relativa alle strade di lottizzazione con fascia per la sosta pari a 2,50 metri

Articolo 176 (Valorizzazione e sviluppo della mobilità sostenibile)

- il disegno di tale rete ha un valore di massima e sarà integrato e precisato in fase di pianificazione attuativa, mediante progetti di opere pubbliche e predisposizione del piano generale per la mobilità sostenibile e per la realizzazione di reti di percorsi ciclopeditoni integrati;
- la realizzazione di piste ciclopeditoni nella viabilità o nei marciapiedi sarà opportunamente valutata nelle fasi di elaborazione e sviluppo dei piani e progetti richiamati al punto precedente.

Rapporto tra scelte urbanistiche e PAI

Osservazione: **PAI.10.1**

1) è stata inserito un richiamo alle Norme di attuazione del PAI in ogni zona omogenea; non è risultato opportuno precisare per ogni Zona omogenea tutte le limitazioni previste per ogni livello di pericolosità presente, in quanto ciò appesantirebbe la normativa, è in fase di elaborazione uno Studio di Compatibilità Idraulica in variante al PAI (ex art. 37) ed inoltre creerebbe confusione nel caso di modifica della normativa sovraordinata del PAI.

Osservazione: **PAI.10.2**

2) la cartografia del Piano contiene già la rappresentazione dei diversi livelli di pericolosità sovrapposta alla zonizzazione di Piano che sarà aggiornata e prodotta in un elaborato specifico distinto.

Osservazione: **PAI.10.3**

3) Inserita dicitura; tuttavia si precisa che lo Studio di Compatibilità Idraulica ex art. 8 (Studio allegato a PUC), come da specifica indicazione dell'ADIS, riporta i livelli di pericolosità più elevati con le relative limitazioni d'uso.

Osservazione: **PAI.10.4**

4) le deroghe riportate sono quelle previste dal PAI; si precisa tuttavia che l'intero articolo, in quanto ripreso integralmente dalla normativa PAI, è stato eliminato e sostituito da un rimando generale alle norme salvaguardia idrogeologica ed in ogni zone omogenea.

Calcolo standard

Osservazione: **ST.1**

Osservazioni generali:

- il calcolo degli standard è stato integrato con apposite tabelle sulla proposta di progetto;
- è stata verificato e corretto il numero di abitanti residenti nelle zona A e B ai fini del calcolo edlla dotazione degli Standard;
- gli spazi pubblici e per servizi sono stati correttamente denominati Aree e non Zone;
- non è presente la possibilità di monetizzare le aree a Standard;
- la carta della disciplina urbanistica del territorio ha identificato le aree Sbpr all'interno degli ambiti di pianificazione integrata e riqualificazione urbana; la procedura espropriativa prevista dal precedente strumento urbanistico non ha garantito "la reale e tempestiva" acquisizione delle aree S pertanto il Piano ribadisce la necessità di procedere attraverso la pianificazione integrata perequativa;
- la tavola che assume valore prescrittivo e di unico riferimento della disciplina urbanistica del territorio sono gli elaborati Tav.A4 Disciplina urbanistica dell'ambito urbano - scala 1:4.000 e Tav.A5 Disciplina urbanistica del territorio comunale - IV sezioni - scala 1:10.000; l'elaborato che riporta la sovrapposizione tra aree S e rete ciclopedonale nel Piano assume un ruolo di indirizzo generale che sarà integrato e precisato in fase di pianificazione attuativa, nella progettazione di opere pubbliche e nella predisposizione del piano generale per la mobilità sostenibile;
- corrette le incongruenze di denominazione delle aree S;
- le Tabelle relative alla dotazione di aree e spazi per servizi sono state eliminate dal documento citato in quanto riportate aggiornate e corrette nel documento di riferimento D5 Servizi di quartiere;
- D5 Servizi di quartiere: è stato rettificato il riferimento normativo riportando correttamente il DA 2266/U/83; sono state corrette le tabelle; sono stati integrati i riferimenti normativi.

Osservazione: **ST.2**

Relativamente alia zonizzazione:

- è stata aggiornata la carta della disciplina urbanistica del territorio;
- ove possibile sono state differenziate le campiture che comunque riportano il codice alfanumerico identificativo;
- la riorganizzazione delle aree Sbpr proposta nell'attuale elaborazione del Piano intende favorire la massima concentrazione e integrazione con il tessuto consolidato e con le aree S già presenti. In questo modo si riesce a garantire una maggiore connessione e fruibilità del sistema verde urbano.

Osservazione: **ST.3**

Articolo 55 (Aree per servizi pubblici)

- le aree di cessione delle lottizzazioni non sono state rappresentate all'interno della disciplina del territorio;
- è stato richiamato correttamente il DA 2266/U/83;
- è stata inserita la precisazione che le Aree S4 sono differenti e aggiuntive rispetto ai parcheggi previsti dalla Legge Tognoli;
- eliminata la generica previsione di abitazioni per esigenze di sicurezza e/o di esercizio delle attività insediate;

Articolo 56 (Parametri urbanistici ed edilizi per le aree S)

- è stato inserito specifico richiamo al Regolamento per quanto riguarda le distanze;

Articolo 57 (Aree di verde pubblico)

- è stata eliminato il comma relativo all'affidamento ai privati della gestione di aree S in quanto la stessa è disciplinata da altri regolamenti comunali;

P.In Ambiti di Pianificazione integrata

Osservazione: **PIn.12.1**

Osservazioni generali:

- sono state indicate le relative quantità afferenti le diverse zone omogenee previste nei P.In.; sono inoltre state elaborate tabelle di sintesi nell'ambito del dimensionamento del Piano;
- è stato precisato che non è consentito trasferire i volumi fra zone omogenee e fra P.In. diversi;
- la zona Cp è stata eliminata mentre viene confermata la riserva volumetrica residenziale di competenza pubblica (it 0,05) e la necessità di cedere la relativa quota parte della superficie fondiaria, attraverso la definizione di percentuali di cessione sulla superficie territoriale e indici fondiari massimi consentiti per i volumi pubblici;
- le aree standard pregresse per le zone A e B sono state identificate all'interno dell'ambito P.In.; le volumetrie complessivamente realizzabili all'interno del P.In. sono quelle che si ottengono attraverso l'applicazione degli indici all'intero ambito di pianificazione integrata, come differenziati sulla base delle condizioni di diritto e di fatto, nel rispetto dei limiti stabiliti dal DA 2266/U/83 per le singole Zone omogenee;

Osservazione: **PIn.12.2**

Relativamente alla zonizzazione:

- il perimetro dei singoli P.In. è stato meglio identificato nella carta della zonizzazione;
- come correttamente osservato all'osservazione generale sui P.In., tali zone riguardano sia zone C, sia zone G; il P.In. di Cuccuru Macciorri riguarda anche zone D; il progetto guida ha il compito di precisare l'ubicazione delle diverse zone; le percentuali relative sono quelle indicate nella normativa;
- è stato meglio identificato l'ambito P.In. oltre la linea ferroviaria; il P.In. in questione comprende al suo interno una Zona C3 contigua che dovrà attuarsi in modo unitario e coordinato con la restante area di trasformazione al fine di migliorare l'esito urbano complessivo;

Osservazione: **PIn.12.3**

Relativamente alle NdA:

Articolo 107:

- il comma è stato riformulato;
- le aree sono state rinominate come zone;

- le zone R sono state riclassificate in funzione delle destinazioni d'uso dei fabbricati realizzati legittimamente in zone C, G o D e disciplinate coerentemente;
- comma abrogato;
- ridefinite le destinazioni d'uso coerentemente con la specifica zona urbanistica di riferimento;
- la localizzazione degli standard delle zone A e B all'interno del P.In. stata ripermetrata al fine di configurare un assetto maggiormente integrato alla scala urbana e meglio fruibile ne suo complesso; è stato precisato che la localizzazione è vincolante per i piani attuativi; la distinzione fra le aree S1, S2, S3 e S4 delle aree pregresse inserite all'interno dei P.In. è stata indicata secondo percentuali di ripartizione fra le diverse aree; la precisa identificazione è rinviata al Progetto guida e degli strumenti urbanistici attuativi;
- le aree R sono state ri classificate in funzione delle attuali destinazioni d'uso;

Articolo 108

- l'articolo descrive l'approccio perequativo proposto per l'attuazione degli ambiti di pianificazione integrata; l'attuazione consentirà all'amministrazione non solo l'acquisizione di aree S pregresse per le Zone A e B ma anche volumi residenziali e relative superfici fondiarie utilizzabili per gli interventi di compensazione urbanistica.

Articolo 110

- è stato modificata la modalità di identificazione dei comparti di attuazione affidandone la perimetrazione puntuale al Progetto guida; pertanto è stata eliminata la possibilità di attuare il P.In. mediante comparti di di superficie esigua non coordinati reciprocamente;

Articolo 111

- qualora non dovesse trovare attuazione il P.In. in tempi rapidi l'Amministrazione comunale può, attraverso la dichiarazione di pubblica utilità e l'approvazione di un progetto, avviare l'attuazione delle previsioni di interesse pubblico. L'acquisizione delle aree attraverso procedura espropriativa trasferisce in capo all'Amministrazione le quote volumetriche afferenti la superficie espropriata; laddove il proprietario del fondo cedesse la superficie a titolo non oneroso per il Comune, la quota edificatoria rimarrebbe in capo al privato e la superficie delle aree risulterebbe computabile fra le cessioni al momento dell'attuazione del P.In.;

Articolo 112

- l'approccio perequativo prevede che all'interno di un comparto l'edificabilità si riconosca a prescindere dalla destinazione delle aree;
- le Zone R sono state eliminate privilegiando invece una classificazione delle aree in funzione delle funzioni legittimamente insediate: Zone C2, D e G; la procedura di attuazione del Piano prevede la possibilità di attivare interventi di riqualificazione urbanistica autonomamente o nell'ambito degli strumenti attuativi dei P.In.;
- sono state precisate le destinazioni compatibili;
- sono state eliminate le Zone CP, precisando che trattasi semplicemente di cessione di volumi residenziali e relative superfici fondiarie aggiuntive rispetto alle Sbpr ed agli Standard di zona C;

Articoli 113 e 114

- è stata eliminata la distinzione fra comparto A e comparto B prevedendo l'attuazione mediante un unico progetto guida e la successiva identificazione di comparti attuativi maggiormente integrati e coordinati;
- per quanto riguarda le aree Sbpr è stata completamente rivista l'identificazione delle aree per servizi e aree verdi, attraverso la previsione di un disegno vincolante capace di integrare le aree verdi esistenti e le diverse parti del futuro quartiere;

Articoli 115 e 116

- la rappresentazione dei comparti è stata rivista;
- per quanto riguarda il comparto A il piano prevede che l'attuazione avvenga mediante comparto unitario e integrato, al fine di coordinare l'attuazione della zona C3 e la restante parte del P.In. evitando così che un ambito unitario e di cerniera fra parti urbane consolidate si attui mediante distinti e autonomi momenti realizzativi;

Articolo 117

- è stata eliminata la possibilità di scegliere alternativamente l'ambito di riferimento in cui realizzare le volumetrie spettanti alle aree cedute per la realizzazione degli interventi di interesse pubblico;

Articoli 118 e 119

- a seguito della forte riduzione delle aree interessate dal P.In Santa Lucia, è stato identificato un unico comparto attuativo da sottoporre a progetto guida;

- l'area di trasformazione compresa all'interno del P.In. Comprende sia zone a destinazione C sia zone a destinazione G la cui ripartizione è precisata fra i parametri urbanistici mentre la precisa identificazione spetta al progetto guida;

- la zona G**, ora riclassificata G1.9, è stata esclusa dagli ambiti di pianificazione integrata, pertanto si attuare mediante semplice strumento urbanistico attuativo;

- per quanto riguarda la fascia di rispetto del cimitero, la stessa non assume rilevanza di zona urbanistica ma di ambito di salvaguardia; tale area sarà oggetto di cessione nell'ambito del P.In. al fine di ampliare le aree a parco già presenti nell'area;

- l'ampiezza della fascia di rispetto è conforme a quanto disciplinato nel programma di fabbricazione;

Articolo 120

- l'ecocentro è stato classificato G4.2 - Attrezzature tecnologiche per la quale sono state inseriti i relativi parametri urbanistici e previste le modalità attuative; l'ecocentro è stato comunque inserito all'interno del P.In Santa Lucia e le aree sono state cedute, senza oneri per l'amministrazione, a scomputo delle future cessioni del piano integrato. L'attuazione non prevede trasferimenti di volumetria ma l'applicazione del principio perequativo già richiamato nei punti precedenti.

Articolo 125

- articolo interamente riscritto coerentemente con le osservazioni e con quanto previsto all'art. 16 delle Norme; articolo integrato anche per quanto riguarda il rispetto dei parametri di zona nel caso di premialità;

Articolo 126

- articolo integralmente abrogato

Documento: **NORME DI ATTUAZIONE**

Osservazione: **NTA.1**

Generato nuovo sommario; effettuato spostamento del Centro di Antica Formazione all'interno della sezione dedicata alla zona omogenea A; eliminate le parti barrate frutto delle correzioni post osservazioni assunte con Delibera del C.C. n. 1 del 12/04/2012; ridefinizione degli articoli.

Osservazione: **NTA.2**

Non si ritiene necessario articolare in commi numerati le Norme di Attuazione. Si propone il mantenimento delle parti descrittive, in quanto la leggibilità delle norme riferite alle zone omogenee è più semplice se accompagnata dalle definizioni generali nello stesso documento. Le sottozone omogenee, esempio G5, afferenti alla zona omogenea di riferimento sono stati spostati all'interno della sezione cui fanno riferimento, eliminando la suddivisione tra "Zone omogenee del Centro abitato e zone omogenee dell'isola amministrativa".

Osservazione: **NTA.3**

Realizzato l'elaborato AI3 Carta Strumenti urbanistici attuativi vigenti (scala 1:4.000)

Osservazione: **NTA.4**

Sono state indicati alcuni elementi utili a definire le tipologie edilizie insediabili nelle diverse zone residenziali;

Osservazione: **NTA.5**

Eliminata la dicitura "Ambiti urbanistici" e sostituita con la dicitura "zona omogenea"

Osservazione: **NTA.6**

Inserito il prefisso Du_ per distinguere le destinazioni d'uso dalle Zone omogenee

Osservazione: **NTA.7**

E' necessario adottare il regolamento commerciale per la localizzazione e programmazione delle attività di vendita (es. medie e grandi strutture di vendita); nelle norme di attuazione si identifica il recepimento della normativa commerciale e si rimanda alla adozione degli atti necessari.

Osservazione: **NTA.8**

Giurisprudenza consolidata ritiene che "la monetizzazione degli standard si configura quale facoltà eminentemente discrezionale dell'Amministrazione Comunale"

Osservazione: **NTA.9**

Inserita la specifica relativa agli interventi di nuova edificazione in assenza di strumenti urbanistici attuativi ai sensi dell'art. 3 della LR 20/1991

Osservazione: **NTA.10**

Modificata la disciplina del trasferimento di volumetria, tra due aree con medesima destinazione d'uso e stesso indice di fabbricabilità, eliminata la frase in contrasto "In ogni caso il trasferimento di cubatura non potrà comportare il superamento dell'indice fondiario massimo ammissibile per la zona omogenea."

Osservazione: **NTA.11**

Effettuata correzione cartografica

Osservazione: **NTA.12**

Sono stati prodotti i seguenti elaborati : Tav.AA11 - Carta assetto ambientale - PPR (IV sezioni - scala 1:10.000) -Tav. A17 Carta assetto insediativo - PPR (IV sezioni - scala 1:10.000)

Osservazione: **NTA.13**

Corretta nelle Norme di Attuazione l'imprecisione di nomenclatura

Osservazione: **NTA.14**

Sono stati inseriti i riferimenti agli artt. delle NTA del PPR, ove necessari e pertinenti

Osservazione: **NTA.15**

Sono state inserite opportune tabelle di sintesi riguardanti le singole sottozone omogenee, la superficie, i relativi indici e le volumetrie realizzate e realizzabili.

Osservazione: **NTA.16**

I progetti guida hanno lo scopo di prefigurare l'assetto urbanistico insediativo dei singoli P.IN. e identificare coerentemente comparti minimi di attuazione nel rispetto dei parametri urbanistici e dell'assetto complessivo dell'ambito urbano interessato; laddove lo strumento urbanistico attuativo dovesse coincidere con l'intero ambito interessato dai P.IN. non è necessario predisporre il Progetto guida

Osservazione: **NTA.Art.2**

1) Riferimenti normativi inseriti

Osservazione: **NTA.Art.5**

1) Eliminata la dicitura "prescrittivi" perché ogni modifica al piano comporta i procedimenti di cui all'art. 20 della LR 45/1989.

2) Corretto ed implementato elenco degli elaborati cartografici

Osservazione: **NTA.Art.7**

1) Corretta tabella di classificazione delle zone omogenee ed implementata delle nuove zone omogenee e subzone;

Osservazione: **NTA.Art.9**

1) Nuova nomenclatura delle destinazioni d'uso Du_A, Du_B, etc corrette in tutti gli argomenti delle NTA

Osservazione: **NTA.Art.10**

1) Si ripete quanto detto al punto NTA.7 "E' necessario adottare il regolamento commerciale per la localizzazione e programmazione delle attività di vendita (es. medie e grandi strutture di vendita); nelle norme di attuazione si identifica il recepimento della normativa commerciale e si rimanda alla adozione degli atti necessari."

Osservazione: **NTA.Art.11**

1) Spostato nel Regolamento

Osservazione: **NTA.Art.12-24**

Si ritiene opportuno mantenere anche nell NTA le descrizioni degli interventi, in modo da poter confrontare con immediato riscontro gli interventi possibili nelle varie zone omogenee. Si propone la duplicazione anche nel REC

Osservazione: **NTA.Art.12-13**

Si ritiene opportuno mantenere anche nell NTA le descrizioni degli interventi, in modo da poter confrontare con immediato riscontro gli interventi possibili nelle varie zone omogenee. Si propone la duplicazione anche nel REC

Osservazione: **NTA.Art.13 -(art.16)**

La nota si riferisce all'art. 16 delle Norme di Attuazione

1) Inserita nota e uniformate le zone omogenee dove è prevista l'attuazione mediante piano attuativo.

- l'articolo 9 comma 2 del DPR 380/2001 si riferisce ad ambiti privi di pianificazione urbanistica generale e pertanto non pertinenti alla fattispecie dell'art. 16;

- eliminata la possibilità di modificare il numero delle unità immobiliari in assenza di strumenti attuativi, nonché eliminato il punto 10;

Osservazione: **NTA.Art.14**

1) Spostato nel Regolamento; è una definizione puramente descrittiva.

Osservazione: **NTA.Art.17**

1) Ogni modifica del progetto guida, deve seguire la procedura di variante;

2) Eliminato il periodo riguardante le deroghe relative ai lotti compromessi.

Osservazione: **NTA.Art.18**

1) Rettificato il riferimento all'art. 54; 2) Inserita definizione di infrastrutture per la mobilità, ossia strade, ponti, ferrovia etc.

Osservazione: **NTA.Art.20**

1) Gli ambiti di compensazione sono definiti in sede di pianificazione attuativa, per le zone C, D, G, Pin e sono utilizzati per finalità di interesse pubblico;

2) Le aree di cessione compensativa costituiscono le superfici fondiari per i volumi residenziali pubblici e potranno essere identificati nella fase attuative del P.In.

Osservazione: **NTA.Art.21**

1) Le aree di cessione compensativa costituiscono le superfici fondiari per i volumi residenziali pubblici e potranno essere identificati nella fase attuative del P.In.

2) Definizione standard delle zone omogenee A e B implementata delle descrizione di seguito" standard pregressi relativi alle zone A e B rappresentano la dotazione minima di spazi pubblici per abitante insediato, riferito alle zone omogenee A e B, riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie."

Osservazione: **NTA.Art.22**

1) gli ambiti oggetto di cessione compensativa potranno essere identificati nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi.

Osservazione: **NTA.Art.23**

1) Trasferimento di volumetria opportunamente corretto perché inapplicabile; è necessario che le due aree asservite ed asservito siano nella stessa zona omogenea per evitare sbilanciamenti nel carico volumetrico tra zone

Osservazione: **NTA.Art.24**

1) Si ritiene che sia più corretto mantenere le descrizioni nelle NTA, si propone la riproposizione anche all'interno del REC, in considerazione del fatto che tali definizioni debbano essere leggibili all'interno di entrambi i documenti.

2) Correzioni effettuate.

6.3 Regolamento Edilizio

Osservazione: **Punto 1**

1) Sono state inserite le semplificazioni introdotte dalla Legge Regionale 4/2009; riferimento all'art. 15 LR 4/2009 inserito tra gli interventi;

Osservazione: **Punto 2**

2) Non si ritiene necessario organizzare gli articoli in commi numerati, genererebbe confusione la distinzione di capoversi inerenti lo stesso argomento slegandolo dal tema principale

Osservazione: **Punto 3**

3) Rimossi e sostituiti i richiami alle Norme sovraordinate.

Osservazione: **Punto 4**

4) Si ritiene utile il mantenimento delle grandezze urbanistico/edilizie all'interno delle Norme di Attuazione per rendere più semplice ed immediata la lettura delle stesse norme.

Osservazione: **Punto 5**

5) Effettuate correzioni di battitura e di punteggiatura.

Osservazione: **Punto 6**

6) Inserita dicitura

Osservazione: **Articolo 3**

Articolo 3.

1) Primo comma così riscritto: Qualunque intervento di iniziativa pubblica o privata comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetto alle prescrizioni del Regolamento Edilizio.

Osservazione: **Articoli 4, 5, 6**

Articoli 4, 5 e 6.

1) Relativamente alla composizione e funzionamento della Commissione edilizia

a) Inserita dicitura: "I componenti della Commissione Edilizia restano in carica per la durata del mandato della Giunta Comunale."

b) Inserita dicitura: "Non possono fare parte contemporaneamente della Commissione Edilizia i fratelli, gli ascendenti in linea retta, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato. Per la Commissione Edilizia valgono le disposizioni di incompatibilità disposte dagli artt. 51 e 78 del Codice di Procedura Civile."

c) Inserita dicitura: "La Commissione Edilizia è convocata dal presidente con almeno 7 giorni di anticipo. Gli atti da esaminare devono essere posti in visione ai componenti la Commissione contestualmente alla convocazione."

2) Corretta dicitura punto c) art. 5 con "Concessioni edilizie in ambiti soggetti a vincolo paesistico"

Osservazione: **Articolo 7**

Articolo 7.

1) Aggiunto: "I titoli abilitativi edilizi sono disciplinati dagli artt. 3 (opere soggette a concessione), 13 (opere soggette ad autorizzazione), 14 bis (denuncia inizio attività) e 15 (opere interne) della L.R. 11 ottobre 1985 n. 23, dall'art. 10 della L.R. 16 ottobre 2009 e ss.mm.ii. dall'art. 1 co. 16 e seguenti della L.R.

5 marzo 2008 n. 3 (dichiarazione di inizio attività prevista dall'art. 19 della legge 7 agosto 1990 n. 241 presentata al SUAP) e dalle altre disposizioni legislative specifiche.”

Osservazione: **Articolo 8**

Articolo 8.

1) Riscritto l'art. 8 con l'inserimento delle disposizioni in materia di edilizia libera dettate dalla L.R. 4/2009 e ss. mm. ii.

Osservazione: **Articolo 10**

Articolo 10.

1) Eliminata la dicitura stagionale per le strutture temporanee ed inserita la specifica relativa all'art. 10 della LR 4/2009 che si riferisce ad opere di edilizia libera ; si ritiene opportuno assoggettare ad autorizzazione edilizia le strutture temporanee che permangano per un periodo superiore a 90 ed inferiore a 120 giorni.

2) Non è necessario specificare le categorie per le quali non è previsto il pagamento del corrispettivo monetario, perché si specifica per esclusione quelle che invece sono assoggettate. E' stata corretta la specifica relativa alle strutture turistiche in luogo dei quelle sanitarie

Osservazione: **Articolo 13**

Articolo 13

1) Si ritiene necessario effettuare le correzioni richieste

a) All'art. 13.1 al punto 10 è inserita la dicitura “per gli interventi su fabbricati esistenti, elaborati di confronto fra le demolizioni (campitura gialla) e le ricostruzioni (campitura rossa);

in luogo della frase “per gli interventi su fabbricati esistenti, elaborati di confronto fra la situazione dei luoghi al momento della richiesta di titolo abilitativo edilizio (campitura gialla) e la situazione per cui si richiede l'autorizzazione (campitura rossa)

b) inserito: “schemi in scala 1:200 delle opere da realizzare con indicazione dello schema di calcolo di tutti i parametri urbanistico/edilizi necessari per le verifiche previste dall NTA

c) comma così modificato:”Per gli interventi in zona agricola, oltre a quanto previsto ai precedenti punti numero 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18 e 19 la pratica edilizia dovrà essere corredata dell'ulteriore seguente documentazione per la descrizione completa ed esauriente dell'intervento: [...]

d) comma modificato:” nel caso di costruzione di nuovi edifici in zona agricola, la relazione geologica e/o geotecnica di cui al punto 17 deve essere comprensiva di adeguato approfondimento degli aspetti idrogeologici.”;

e) eliminata la dicitura “qualora utile”;

f) eliminata la dicitura “qualora utile” ed inserita la specifica sullo schema di calcolo, elemento utile e fondamentale per le verifiche degli indici volumetrici.

g) eliminata la dicitura “qualora utile”;

Osservazione: **Articolo 15**

Articolo 15.

1) E' necessario riportare i riferimenti al Dlgs 81/2008 che per cantieri sopra i 200 uomini giorno e per la presenza di più imprese in un cantiere impone la notifica preliminare ai competenti organi di verifica (Ispettorato del Lavoro, ASL). Comma così corretto:”ogni ulteriore documentazione prescritta dalla normativa specialistica e di settore, nonché gli adempimenti previsti dal D.Lgs 81/2008 e s.m.i.”

Osservazione: **Articolo 19**

Articolo 19.

1) Le tolleranze di cantiere sono state ricondotte al DPR 380/2001 quale norma sovraordinata, i regolamenti edilizi possono indicare valori più restrittivi e non il contrario.

Osservazione: **Articolo 21**

Articolo 21.

- 1) La superficie coperta di un fabbricato rappresenta la proiezione su un piano orizzontale di tutti gli elementi che coprono la superficie e si sviluppano in altezza.
- 2) Il rapporto di copertura esprime il rapporto massimo fra la superficie coperta e la superficie fondiaria. Ove non esista diversa prescrizione il rapporto di copertura massimo ammissibile è 1/2 mq/mq.
- 3) Eliminato il comma 5 perché non pertinente, il riferimento all'art. 11 è inserito solo per gli spessori delle murature esterne perché inserite nei calcoli della superficie coperta

Osservazione: **Articoli dal 22 al 27**

Articoli 22, 23, 24, 25, 26, 27

1) E' opportuno e corretto adeguare le norme relative alle distanze. In particolare la parte emergente dei piani seminterrati deve essere conteggiata ai fini volumetrici come disposto negli schemi allegati al Decreto Soddu. I pergolati se ad aria passante non incidono nel dato della superficie coperta, se i pergolati sono totalmente coperti si chiamano tettoie e rientrano nel calcolo ai fini della dimostrazione analitica della superficie coperta. Le deroghe relative agli spessori delle murature perimetrali esterne devono essere uniformati al disposto dell'art. 11 del D.Lgs 115/2008. Corretta il sostantivo di indice con rapporto di copertura, in quanto dato dalla relazione di due valori numerici. La distanza tra pareti finestrate è fissata in 10 metri, non si possono escludere i casi particolari in quanto mancante il fondamento giuridico di riferimento. L'art. 23 è stato modificato ed inserito il comma che i distacchi definiti nel presente articolo si applicano anche fra pareti dello stesso edificio (quando queste si fronteggiano). Eliminati dall'art. 24 i casi "particolari" non supportati da normativa di riferimento. Si ricorda che il RE può dettare misure più restrittive rispetto alla normativa regionale, non il contrario, inoltre sono inderogabili i distacchi minimi da codice civile.

Osservazione: **Articoli 23, 24, 27 e 28**

2) Articolo 23

- a) Eliminata specifica relativa ai fronti paralleli;
- b) Eliminate le parti incongruenti con i riferimenti normativi sovraordinati;
- c) Le pareti che hanno aperture che danno luce e/o aria, si definiscono finestrate, come da giurisprudenza consolidata;
- d) Eliminato la specifica relativa alle porzioni di fabbricato;
- e) Eliminata la deroga delle distanze per pareti dello stesso edificio che si fronteggiano per non più di 3 metri;
- e) Eliminati i punti 3, 4, 5, 6; mantenuta la deroga delle distanze, eliminata la specifica del punto 2, i lotti compromessi sono stati eliminati dalle NTA.

3) Articolo 24

Eliminata dicitura "superficie coperta", uniformate le casistiche al distacco di 10 tra fabbricati e 5 dai confini secondo i casi di lotto inedito, edificato a meno di 5 metri, in aderenza, edificato a più di 10 metri.

4) Articolo 27

Le deroghe elencate dal 3 al 6° punto non sono ammissibili, in quanto in contrasto con la normativa sovraordinata.

5). Articolo 28

Eliminata specifica relativa "a partire dalla superficie coperta".

Osservazione: **Articolo 30**

Articolo 30

Non si ritiene necessario modificare il concetto di piano orizzontale di riferimento, la sua definizione è coerente per l'esplicazione delle altezze massime del fabbricato.

Osservazione: **Articolo 31**

Articolo 31

1) Eliminata la specifica della linea di gronda inclinata; Inserita la specifica per copertura piana e il caso di falda unica inclinata;

2) gli abbaini non sono manufatti tecnologici, se sporgenti dalla copertura rientrano nel calcolo del volume come specificato nei punti successivi.

Osservazione: **Articolo 32**

Articolo 32

1) Si ritiene opportuno uniformare i disposti dell'art. 32 ai dettami del DA 2266/U/1983, pur mantenendo la specifica della superficie di base come riferimento corretto per il calcolo del volume nei casi di edifici irregolari, la cui superficie coperta non rispecchia l'esatta sagoma (e volume) a tutti i livelli;

2) la specifica esclusione riportata nel secondo comma è stata spostata al punto 1 del comma 3;

3) sono state apportate le seguenti modifiche:

punto 1- inseriti i riferimenti al DLgs 115/2008 per le deroghe relative agli spessori delle murature esterne.

punto 2- per incentivare il risparmio energetico è opportuno mantenere la deroga di non conteggiare la coibentazione esterna per edifici esistenti che diversamente in caso di volumetria residua pari a zero non potrebbero effettuare tale miglioria.

punto 4 -inserita specifica per i passi carrai, devono essere aperti su due lati;

punto 5 e 6 - I vani ascensore e montacarichi all'interno della sagoma dell'edificio sono computati nel calcolo volumetrico, i volumi tecnici sono definiti come segue: "sono quei volumi non impiegabili né adattabili ad uso abitativo, perché strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare allocazione all'interno delle parti abitabili dell'edificio, esempi classici sono i vani extracorsa degli ascensori o la sala macchine degli stessi, i torrioni di scala, le cabine idriche, altri impianti speciali (televisivi, di ventilazione ecc.), posti al di sopra dei lastrici solari.

4) Inseriti riferimenti relativi al D.Lgs 115 articolo 11 comma 1 e 2.

5) Sono state apportate le seguenti modifiche:

punto 1 - inserita definizione come da art. 4 DA 2266/U/1983

punto 2 - eliminata l'esclusione dal calcolo del volume delle porzioni emergenti rispetto al piano di riferimento di 1,00 m non è conforme con la normativa sovraordinata.

punto 3 - Le nuove norme si applicano anche agli edifici esistenti, pertanto è superflua la specifica riportata;

punto 4 - rimossa la specifica dell'altezza ed inserito per chiarezza "pilotis aperti su tutti i lati"

punti 5, 6, 12 correzione effettuata, superfici chiuse su tre o più lati costituiscono volume;

punto 7 - i vespai se fuoriescono dal piano orizzontale di riferimento sono conteggiati ai fini volumetrici, eliminata la specifica esclusione;

punti 9 e 10 - come già specificato sopra;

punto 13 - i pergolati ad aria passante non costituiscono volume, pertanto è superfluo identificarne la specifica; i pergolati coperti da pannelli fotovoltaici sono tettoie, pertanto sole se chiuse su tre lati costituiscono volume;

punto 14 - Inserita la specifica di porticati aperti su due lati poichè se chiusi su tre partecipano al calcolo dei volumi;

punto 15 - come punto 14;

punto 16 - come punto 14;

Osservazione: **Articolo 33**

Articolo 33

- 1) Nel rispetto dei parametri edilizi è sempre ammessa la costruzioni di volumi separati, corretto il primo comma inserito il rispetto dei parametri urbanistico edilizi;
- 2) Non sono codificate tipologie di tettoie per autorimesse, si abroga il comma specifico;

Osservazione: **Articolo 34**

Articolo 34

- 1) E' stata modificata la definizione di volumi tecnici, come puntualmente precisato dal Consiglio di Stato.

Osservazione: **Articolo 35**

Articolo 35

- 1) Articolo privo di fondamento, le zone A e B sono profondamente strutturate, non esiste il riferimento normativo.

Osservazione: **Articolo 37**

Articolo 37

- 1) La suddivisione non è supportata da normativa subordinata, è discrezionale, l'elenco è basato sulle destinazioni d'uso consolidate.

Osservazione: **Articolo 38**

Articolo 38

- 1) Modificata la specifica sugli ampliamenti delle costruzioni ai sensi del DPR 380/2001;
- 2) Correzione effettuata;
- 3) La superficie parcheggio è definita quale dotazione minima ai sensi della L. 122/1989, pari ad 1/10 del volume edificato; i posti auto sono stalli di sosta aggiuntivi distinti per destinazione d'uso, al fine di garantire un numero di stalli adeguati all'utilizzo degli edifici.
- 4) Eliminata la specifica "qualora meno restrittivi del presente regolamento";
- 5) La monetizzazione della superficie parcheggi è ammessa per le sole zone omogenee identificate nelle NTA; per i casi di modifica della destinazione d'uso, divisione di unità immobiliari, ampliamento di quelle esistenti per i casi in cui non sia possibile tecnicamente il reperimento all'interno del lotto di pertinenza, come nei casi di edificazione fronte strada per edifici legittimi che non abbiano sviluppato l'indice volumetrico di zona o che siano sottoposti a divisione o frazionamento; non è ammessa la monetizzazione nei casi di nuova costruzione.
- 6) Eliminato comma;
- 7) Relativamente al paragrafo 38.2
 - a) Sono dotazioni aggiuntive, vale quanto detto al punto 3.
 - b) Corretto il termine standard.
 - c) Precisata la tipologia di arrotondamento.
 - d) Modificate dimensioni minime stalli di sosta ed inserite correzioni..

e) Modificato il paragrafo, inserita la specifica relativa alle zone omogenee identificate nelle NTA; si sta parlando di stalli di sosta aggiuntivi, e non di superfici, le dotazioni minime sono stabilite nel paragrafo precedente;

f) Evidente refuso, eliminato intero comma.

Osservazione: **Articolo 39**

Articolo 39

1) Inserita specifica perché ritenuta coerente con la conformazione tipica degli spazi di parcheggio pubblici.

Osservazione: **Articolo 40**

Articolo 40

1) Non si ritiene necessario eliminare l'articolo

Osservazione: **Articolo 41**

Articolo 41

1) E' una scelta operata dall'amministrazione;

2) Modificato il termine;

3) Inserita specifica richiesta;

Osservazione: **Articolo 43**

Articolo 43

1) Garantire pervasivamente sull'intero ambito urbano un buon livello di permeabilità dei suoli, fornisce un contributo alla mitigazione delle problematiche idrauliche, presenti diffusamente nel territorio urbano di Assemini, funzionale a contenere il ruscellamento superficiale delle acque. Pertanto il Piano ha previsto, pur in presenza di aree urbane edificabili, di mantenere una percentuale di suolo permeabile quale contributo ad un approccio integrato alla mitigazione del rischio idraulico, anche in funzione delle diverse esigenze di uso e copertura del suolo.

Osservazione: **Articolo 44**

Articolo 44

1) I pergolati hanno coperture ad aria passante; le tettoie per definizione sono coperte e partecipano al calcolo della superficie coperta. Pertanto è stata eliminato il comma relativo ai pergolati coperti da pannelli fotovoltaici e/o solare termico che non contribuiscono al calcolo della superficie coperta e della superficie di base.

Osservazione: **Articolo 46**

Articolo 46

1) Inserito il prefisso Va_ per distinguere le categorie dei vani;

2) Inserita specifica sui locali di lavoro;

Osservazione: **Articolo 47**

Articolo 47

1) Altezze minime per vani residenziali dal DM del 1975, per le destinazioni Du_B e Du_C si ritiene opportuno uniformarsi al disposto del DLgs 81/2008 per ambienti di lavoro con più di 5 lavoratori;

2) Eliminato il comma riferito alle porzioni del vano, l'altezza media utile riguarda l'intera superficie a cui fa riferimento.

3) Correzioni sulla superficie reale, inserimento del fattore di luce diurna ai sensi del DM del 1975

Osservazione: **Articolo 48**

Articolo 48

1) Inserite specifiche indicate nell'art. 60 delle Istruzioni Ministeriali del 1896, in quanto è ragionevole pensare che il rilascio dell'agibilità è subordinato al rispetto della normativa igienico sanitaria , pertanto i locali seminterrati destinati a soggiorno diurno devono possedere i requisiti richiesti

Osservazione: **Articolo 50**

Articolo 50

1) Trasferito comma nelle NTA

Osservazione: **Articolo 51**

Articolo 51

1) Richiamato il caso previsto dall'art. 5 del Decreto Floris;

Osservazione: **Articolo 52**

Articolo 52

1) Trasferito comma alle NTA

Osservazione: **Articolo 53**

Articolo 53

1) Trasferito comma alle NTA

Osservazione: **Articolo 54**

Articolo 54

1) Disciplina estesa a tutti gli impianti

Osservazione: **Articolo 55**

Articolo 55

1) e 2) Non si ritiene necessario effettuare tali correzioni

Osservazione: **Articolo 62**

Articolo 62

1) D.Lgs 152/2006 Titolo II;

2) l'utilizzo di materiali incombustibili al di sotto dei dispositivi generanti fiamme e/o calore non permette alle fiamme di propagarsi.

Osservazione: **Articolo 65**

Articolo 65

1) Richiamata l'obbligatorietà della relazione geotecnica

Osservazione: **Articolo 66**

Articolo 66

1) Comma così riscritto: “I locali di nuova costruzione destinati ad abitazione e siti al piano terra devono essere sopraelevati di almeno cm 40 dalla quota del terreno circostante la costruzione come disciplinato dall’art. 61 delle Istruzioni Ministeriali del 30-06-1896.”

Osservazione: **Articolo 69**

Articolo 69

1) Uniformato l'articolo al disposto della LR 2/2007;

Osservazione: **Articolo 70**

Articolo 70

1) Si propone l'istituzione della Consulta a carattere locale.

Osservazione: **Articolo 73**

Articolo 73

1) Uniformato l'articolo alle disposizioni del D.M. della Sanità del 1975 sulla dimensione minima dei locali di soggiorno.

2) Uniformato comma alle disposizioni delle istruzioni ministeriali del 30 giugno 1896;

Osservazione: **Articolo 74**

Articolo 74

1) Correzione effettuata;

2) Eliminato riferimento alla porzione di seminterrato emergente non computata ai fini del calcolo del volume;

Osservazione: **Articolo 75**

Articolo 75

1) Correzione effettuata;

2) Inserito riferimento di cui al comma 1) articolo 5 del DPGR 228/1994

Osservazione: **Articolo 76**

Articolo 76

1) Corretto refuso; riportati i valori previsti nel DA 2266/U/1983 relativi ai casi di ricostruzione delle volumetrie preesistenti, eliminato ultimo comma.

2) Inserita la deroga all'indice massimo fondiario fino al limite del 25% della la volumetria preesistente, in funzione della percentuale di riduzione dell'energia primaria invernale (EPI) rispetto ai limiti di legge.

3) Ultimo comma eliminato;

Osservazione: **Articolo 77**

Articolo 77

1) Corretto refuso, inserita specifica;

2) Ultimo comma eliminato;

Osservazione: **Articolo 81**

Articolo 81

1) Articolo abrogato;

Osservazione: **Articolo 82**

Articolo 82

- 1) Eliminato 3 comma, non esistono tali deroghe per la progettazione di nuovi edifici;
- 2) Vale quanto già detto per l'art. 44;
- 3) Allineato l'articolo ai contenuti dell'allegato 3 del DLgs 28/2011;
- 4) Eliminato comma;

Osservazione: **Articoli 84 e 85**

Articoli 84 e 85

- 1) Si ritiene corretto promuovere il riciclo dei materiali;

Osservazione: **Articolo 89**

Articolo 89

- 1) Correzione formale effettuata, perché ritenuta più corretta, corretto orientamento della zona notte; la bioedilizia identifica come orientamento corretto il nord est; comma 16) implementato della specifica;

Osservazione: **Articolo 90**

Articolo 90

- 1) corretta esposizione degli ambienti destinati a camere da letto;

Osservazione: **Articolo 92**

Articolo 92

- 1) Spostato all'art. 43 il comma sull'impossibilità di reperire superficie permeabile nel lotto

Osservazione: **Articolo 94**

Articolo 94

- 1) Non modificato;
- 2) Eliminato il refuso;

Osservazione: **Articolo 95**

Articolo 95

- 1) Inserito il richiamo all'art. 16 del DPR 380/2001;
- 2) Inserita la specifica;
- 3) Inserita la definizione di opere di urbanizzazione secondaria, la parte relativa all'illuminazione viene stralciata, il riferimento normativo all'art. 19 della LR 2/2007 riporta all'adeguamento dei regolamenti comunali per razionalizzare e ridurre i consumi energetici, tutelare e migliorare l'ambiente, conservare gli equilibri ecologici naturali, la Giunta regionale adotta linee guida per la riduzione dei consumi energetici e dell'inquinamento luminoso e acustico sul territorio regionale, ai quali i comuni si devono adeguare
- 4) comma eliminato.

Osservazione: **Articolo 96**

Articolo 96

- 1) Suggerimento accolto

Osservazione: **Articolo 99**

Articolo 99

1) La parte II del D.Lgs 42/2004 vincola i Beni culturali, la parte II vincola i beni architettonici e paesaggistici; Le autorizzazioni di cui all'art. 146, sono di competenza regionale o comunale, l'ente è preposto oppure delegato .

Osservazione: **Articolo 100**

Articolo 100

1) Inserito riferimento all'art. 19 della LR 4/2009 per esclusione nei casi specifici di atti autorizzativi

Osservazione: **Articoli 101 e 102**

Articoli 101 e 102

1) Già presente il corretto riferimento generale; l'art. 7 del Dlgs 152/2006 parla di Valutazione ambientale strategica e non di Valutazione di incidenza ambientale.

Osservazione: **Articolo 103**

Articolo 103

1) Modificato il riferimento normativo con esplicito richiamo al Titolo III Capo II - Scarichi fognari

Osservazione: **Articolo 104**

Articolo 104

1) Disciplina regionale degli scarichi approvata con DGR 69/25 del 10 dicembre 2008

Osservazione: **Articolo 105**

Articolo 105

1) e 2) Suggerimento accolto per entrambi i punti.

Osservazione: **Articolo 107**

Articolo 107

1) Unificati i due commi ed inserito il riferimento "Uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso alla intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari." ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 20/1991;

2) Correzione effettuata;

3) inserita al punto 15 lo studio di compatibilità idraulica e geologica quale specifica richiesta delle NTA del PAI;

4) Specificati i riferimenti normativi;

5) Eliminato:

Osservazione: **Articolo 108**

Articolo 108

1) Art. 28 della 1150/42 o 8 della 765/1967;

2) e 3) inseriti riferimenti al DPR 380/2001

4) Eliminato il riferimento ai servizi generali in quanto non pertinente.

Osservazione: **Articolo 110**

Articolo 110

1) Non esiste riferimento normativo; il titolo abilitativo è rilasciato ai sensi del DPR 380/2001 qualora siano presenti le opere di urbanizzazione, non è necessaria la verifica positiva del collaudo, che invece limita il rilascio del certificato di agibilità.

Osservazione: **Allegati: Schemi grafici esemplificativi**

Gli schemi grafici allegati al Regolamento Edilizio per l'esemplificazione delle definizioni urbanistico edilizie, sono da ritenersi abrogati per le parti relative alle distanze tra edifici, in quanto la rappresentazione della superficie coperta riporta esoneri di spessori in contrasto con la nuova disciplina, tutti le parti aggettanti devono essere inserite nel calcolo. Le diverse fattispecie prima rappresentate si riconducono a pochi casi che non necessitano di esemplificazioni grafiche di supporto.



Paolo Falqui *architetto*
Veronica Saddi *ingegnere*

INDICE

1	PREMESSA	1
2	CONTENUTO GENERALE DELLE OSSERVAZIONI	3
3	IL PIANO PARTECIPATO	5
4	INDIRIZZI POLITICI DEL PIANO	6
5	REVISIONE E AGGIORNAMENTO DEL PIANO	8
5.1	Il riordino delle conoscenze	8
5.2	Il fabbisogno abitativo	8
5.3	Il fabbisogno di aree per attività produttive e per servizi	11
5.4	La dotazione di spazi e aree destinate a servizi pubblici	13
5.5	Il Progetto del PUC	14
5.6	Rapporto tra le scelte di Piano e il PAI	16
5.7	Il regolamento edilizio	16
5.8	Gli elaborati del Piano Urbanistico Comunale	17
6	MODALITÀ DI ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI	19
6.1	Riordino delle conoscenze	19
6.2	Disciplina Urbanistica	21
6.3	Regolamento Edilizio	37

1 PREMESSA

Il Piano Urbanistico Comunale di Assemini, redatto in adeguamento al PPR ed al PAI, è stato adottato con Deliberazione n. 28 del 13 aprile 2011, unitamente alla Valutazione Ambientale Strategica, alla Valutazione di Incidenza Ambientale ed allo Studio di Compatibilità Idraulica e lo Studio di Compatibilità Geologica Geotecnica.

A seguito dell'adozione, il Piano è stato sottoposto alla procedura di pubblicazione mediante avviso all'albo pretorio comunale dal 28 aprile 2011 al 28 maggio 2011, pubblicazione sul BURAS del 27 maggio 2011, affissione di manifesti in città e inserzione di avviso sul quotidiano "L'Unione Sarda" del 28 aprile 2011.

Il Piano, completo di tutti gli studi e degli elaborati di VAS (in formato cartaceo e/o digitale), è stato trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale ed alla Provincia di Cagliari, Assessorato all'Ambiente e Difesa del Territorio, Settore Ecologia e Protezione Civile - Ufficio Valutazione Ambientale Strategica, Autorità Competente nel processo di Valutazione Ambientale Strategica del PUC, per il necessario parere motivato di cui all'art. 15 del D.Lgs n. 152 del 2006.

A seguito dell'adozione e pubblicazione del Piano e del Rapporto ambientale della VAS sono pervenute le osservazioni dai seguenti enti competenti:

- Assessorato all'Ambiente - Settore Ecologia della Provincia di Cagliari, Autorità Competente del processo di valutazione ambientale strategica;
- Settore Programmazione, Pianificazione Territoriale e Politiche Comunitarie della Provincia di Cagliari 11 Agosto 2011;
- ANAS, Compartimento della viabilità per la Sardegna 4 Agosto 2011;
- Agenzia regionale del Distretto Idrografico della Sardegna – ADIS.

Entro i termini previsti dal comma 3 dell'art. 20 della L.R. n. 45/89, sono pervenute inoltre 31 osservazioni da parte dei cittadini al Piano Urbanistico Comunale adottato.

In ultimo, l'Ufficio tecnico comunale, a seguito di numerosi incontri con l'Autorità competente e con la Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia della RAS, ha ritenuto necessario presentare ulteriori osservazioni al PUC adottato, anche al fine di garantire una maggiore organicità e coerenza al Piano a seguito di alcune modifiche puntuali apportate alla disciplina urbanistica con l'accoglimento delle osservazioni.

Il Consiglio Comunale, a seguito dell'istruttoria delle osservazioni presentate al PUC ed alla VAS effettuata da parte dell'Ufficio tecnico comunale, ha approvato con Delibera Consiliare n. 1 del 2012 la proposta di accoglimento o rigetto delle osservazioni presentate.

Le modifiche apportate al Piano Urbanistico Comunale con l'accoglimento delle osservazioni al PUC ed alla VAS, hanno prodotto un significativo alleggerimento della pressione sulle componenti ambientali determinata dalle scelte operate dal Piano ed una conseguente revisione del Rapporto ambientale.

Le modifiche apportate al PUC a seguito dell'accoglimento delle osservazioni ha determinato la necessità di procedere alla ri-pubblicazione del Piano al fine di consentire la partecipazione della cittadinanza al processo di formazione dello strumento urbanistico, attraverso la presa visione delle modifiche apportate alla proposta originaria, e l'eventuale presentazione di osservazioni specifiche al PUC.

A seguito della seconda pubblicazione e deposito del Piano presso la Segreteria comunale, sono pervenute n. 38 osservazioni, di cui 5 entro i termini stabiliti dalla LR 45/89.

La Direzione Generale dell'Ambiente, Servizio sostenibilità ambientale, valutazione impatti e sistemi informativi ambientali – SAVI, ha emesso in data 19 marzo 2012, il proprio provvedimento di competenza con giudizio positivo di valutazione di incidenza con alcune prescrizioni da recepire nell'approvazione definitiva del PUC.

L'Autorità competente ha quindi espresso il proprio parere motivato positivo, mediante Determinazione del dirigente del 12 novembre 2012, con la richiesta di ottemperare ad alcune prescrizioni riguardanti il Piano di monitoraggio.

A seguito dell'acquisizione del Parere motivato emesso dall'Autorità competente, il Piano è stato approvato definitivamente con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 35 del 13 dicembre 2012, successivamente integrata con Delibera n. 2 del 11 febbraio 2013.

A seguito dell'approvazione del Piano è stata avviata la procedura di verifica di coerenza prevista dall'art. 31 della LR 7/2002, al fine di acquisire il parere del Comitato Tecnico Regionale per l'Urbanistica (CTRU).

Il 16 maggio 2013, con determinazione n.1561/DG del Direttore generale della pianificazione urbanistica e territoriale e della vigilanza urbanistica, la Regione ha rinviato il Piano all'Amministrazione comunale, al fine di provvedere alla rimozione dei vizi evidenziati ed alla correzione e integrazione dell'atto pianificatorio.

L'accoglimento delle osservazioni al Piano ha comportato la revisione e l'aggiornamento del Piano, sia per quanto riguarda il quadro conoscitivo, sia per quanto riguarda gli ulteriori apparati conoscitivi, previsivi e prescrittivi del Piano.

.

2 CONTENUTO GENERALE DELLE OSSERVAZIONI

La RAS, tramite l'Assessorato degli enti locali, finanze e urbanistica, tramite - Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, ha espresso l'esito della verifica di coerenza di cui all'art.31 della L.R.7/2002, mediante determinazione n.1561/DG del 16 maggio 2013.

Tale determinazione ha riconosciuto il buon stato di avanzamento del lavoro svolto e la qualità di alcune scelte di Piano presenti, ma ha anche rimesso all'Amministrazione comunale il Piano al fine di rimuovere i vizi evidenziati e correggere e integrare l'atto di pianificazione secondo i punti di seguito sintetizzati:

Il riordino delle conoscenze

Le osservazioni del CTRU hanno indicato la necessità di completare e sistematizzare il riordino delle conoscenze attraverso la redazione ex novo di alcuni elaborati mancanti o integrando quelli esistenti.

Il fabbisogno abitativo e per attività produttive e servizi

Dalle osservazioni del CTRU sono emerse alcune criticità, che si possono sintetizzare come segue:

- **Dimensionamento abitativo:** necessità di rielaborare lo studio relativo al fabbisogno abitativo e conseguentemente aggiornare il documento sul dimensionamento del Piano.
- **Attività produttive e servizi generali:** approfondimento della stima del fabbisogno di aree per attività produttive.

Il Progetto del PUC

In generale, è stato richiesto di riorganizzare la classificazione delle sottozone A, B, D e G coerentemente con gli indirizzi contenuti nelle Linee guida RAS. Inoltre per le diverse zone le osservazioni indicano le seguenti necessità:

- **Zona A:** revisione della classificazione delle diverse sottozone del Piano approvato incluse nel Centro di antica e prima formazione, bene paesaggistico di insieme identificato dal PPR;
- **Zona B:** definizione di una opportuna classificazione urbanistica e delle relative modalità attuative per le zone indicate come Bs, previa verifica dei requisiti stabiliti dal DA 2266/U/83, e verifica dei parametri del Piano Particolareggiato della Via Cagliari;
- **Zona C:** revisione dei perimetri PRU e PEEP, specificazione di un apparato normativo per gli edifici realizzati in assenza di titolo abilitativo e chiarimenti relativi alla necessità di prevedere ulteriori incrementi demografici in contesti distanti dall'abitato (zona C* di Truncu is Follas);
- **Zona D:** verifica dei parametri urbanistici, nel rispetto della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45 e del DA 2266/U/83, specificazione delle modalità attuative (ad esempio progetti guida) e indicazione delle destinazioni d'uso compatibili. Il CTRU richiede inoltre che le aree CACIP ricadenti nelle fasce perilagunari, comprese all'interno degli ambiti di tutela del SIC, vengano classificate come aree di rispetto, pur essendo disciplinate dal Piano Territoriale di Coordinamento dell'area di sviluppo industriale di Macchiareddu, approvato dalla RAS;
- **Zone E:** revisione delle simbologie utilizzate, precisazione della connessione funzionale fra attività aziendale e residenza, definizione di parametri precisi per eventuali punti di ristoro e corpi aziendali non contigui;
- **Zone G: riclassificazione e differenziazione delle norme per ciascuna sottozona,** secondo una articolazione più chiara e rispondente alle linee guida regionali; la revisione della disciplina deve inoltre identificare puntualmente i parametri edilizi e urbanistici e le destinazioni d'uso ammesse anche in funzione del rispetto dei requisiti ambientali, di salvaguardia idrogeologica o paesaggistica, coerentemente con i principali riferimenti normativi;
- **Calcolo Standard:** revisione, verifica e rappresentazione delle aree S per servizi e spazi pubblici, prevedendo l'ubicazione all'interno dei P.In. della quota di standards pregressi per le zone A e B; l'osservazione richiede inoltre di evidenziare le scelte di ripartizione delle aree S, secondo quanto previsto dal DA 2266/U/83, e di prevedere la loro localizzazione vincolante

all'interno dei P.In., in ambiti contigui al tessuto urbano consolidato favorendo contestualmente la loro accessibilità; ulteriore elemento da precisare riguarda i meccanismi di acquisizione stabiliti dal Piano;

- **Ambiti di Pianificazione Integrata:** necessità di precisare le modalità di attuazione attraverso progetti guida e pianificazione integrata. I comparti di attuazione dovranno rispettare la varietà di funzioni previste all'interno dei diversi ambiti P.In. Inoltre il CTRU evidenzia la necessità di rivedere la classificazione per i lotti compromessi (R), alla luce di quanto consentito dalla LR 23/85, e le modalità di inserimento all'interno dei P.In.;
- **Rapporto tra le scelte di Piano e il PAI:** per quanto riguarda il rapporto fra scelte di Piano e sicurezza idrogeologica, le osservazioni del CTRU sono orientate a precisare, per ogni zona urbanistica omogenea, le limitazioni d'uso previste dalla normativa del PAI per i diversi livelli di pericolosità idraulica o da frana;
- **Regolamento Edilizio:** per quanto riguarda il regolamento, il CTRU ha indicato la necessità di revisionare il documento in diversi articoli, al fine di aggiornare i riferimenti normativi, verificare la coerenza o rimuovere vizi di coerenza con il quadro normativo di riferimento.

3 IL PIANO PARTECIPATO

L'iter di formazione degli indirizzi per la revisione e aggiornamento del PUC, ha previsto l'attivazione di forme partecipative rivolte sia agli altri enti sia alla cittadinanza, al fine di acquisire un contributo di idee e priorità da sviluppare all'interno del Piano.

L'Amministrazione Comunale ha infatti attivato diverse iniziative conoscitive riguardanti le principali tematiche esposte, nell'ambito della verifica di coerenza, con Determinazione n° 1561/DG del 16.05.2013 del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, procedendo all'espletamento delle seguenti attività:

- 1) incontri con il Servizio competente della RAS, con la partecipazione del Servizio Pianificazione Territoriale dell'Area Tecnica Comunale e dell'assistenza tecnica incaricata del Supporto al RUP;
- 2) approfondimenti, ricerche e studi afferenti le tematiche sopra riportate al fine di determinare le soluzioni tecniche ed urbanistiche necessarie alla rimozione dei vizi ed alla correzione ed integrazione dell'Atto di Pianificazione in argomento.

Parallelamente l'Amministrazione Comunale ha svolto un'attività di coinvolgimento dei cittadini e delle realtà sociali presenti nel territorio, con l'obiettivo di promuovere un dibattito e confronto finalizzato ad un processo di trasparenza e condivisione delle attività necessarie per completare il Piano Urbanistico Comunale. Tale processo di condivisione è stato definito "PUC PARTECIPATO", nel quale sono stati attivati i seguenti canali di comunicazione:

- 1) Assemblee Pubbliche sul "P.U.C. PARTECIPATO" (28.02.2014, 04.04.2014 e 06.06.2014);
- 2) Questionario online (entro il 19.05.2014);
- 3) E-mail puc@comune.assemini.ca.it (entro il 19.05.2014);
- 4) Richieste cartacee tramite il protocollo generale (entro il 19.05.2014);
- 5) Riunioni e incontri con Comitati di Cittadini e Imprese (su richiesta);
- 6) Accoglimento del pubblico il martedì e venerdì dalle ore 9:30/10:30;
- 7) Una serie di iniziative per specifici portatori di interesse (scuole, associazioni culturali, imprese locali, etc).

È stato inoltre dedicato uno spazio nel sito internet istituzionale del Comune, mediante l'attivazione di una pagina web interattiva, contenente le informazioni e i risultati conseguenti al processo di partecipazione.

4 INDIRIZZI POLITICI DEL PIANO

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 32 del 26 giugno 2014, sono stati presentati gli indirizzi politici del Piano Urbanistico Comunale per il completamento della verifica di coerenza RAS.

Di seguito sono sintetizzati gli indirizzi approvati dal Consiglio, che costituiscono il principale riferimento per l'aggiornamento e revisione del Piano:

1. **Approvazione del PUC:**

L'obiettivo prioritario è completare l'iter di approvazione del Piano Urbanistico Comunale, attraverso la formulazione della proposta di aggiornamento e revisione del Piano entro il mese di Luglio 2014; la proposta deve evitare modifiche che comportino l'invalidazione del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e del relativo parere motivato, ciò al fine di non compromettere il complesso iter di approvazione, valutazione e verifica del Piano.

2. **Limitazione del rischio idrogeologico:**

L'obiettivo riguarda la necessità di mitigare le criticità idrauliche presenti nel territorio che interessano diffusamente l'abitato attraverso: l'allineamento dello studio idrogeologico comunale con l'ultima versione del Piano Stralcio Fasce Fluviali (P.S.F.F.), la redazione della Variante al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I) con uno studio di maggior dettaglio del reticolo minore, l'individuazione delle opere di mitigazione del rischio idrogeologico e ulteriori soluzioni di riduzione del rischio anche mediante meccanismi di perequazione e trasferimento dell'edificabilità in ambiti privi di pericolosità, specificamente individuati nel Piano.

3. **Tutela dei diritti acquisiti:**

L'obiettivo è finalizzato a salvaguardare diritti acquisiti mediante la stipula di atti e/o accordi tra Comune e privati cittadini, Enti e/o Società, in particolare il rispetto di diritti edificatori acquisiti a seguito della cessione gratuita di aree necessarie alla realizzazione di interventi di interesse pubblico e la conferma di aspettative edificatorie ormai consolidate nelle zone "A", "B1", "B2", "C1" e "C2".

4. **Riqualficazione urbana dell'esistente:**

L'obiettivo della riqualficazione della zona B è concretizzabile mediante lo sviluppo di politiche urbanistiche che incentivino la riqualficazione del tessuto urbano consolidato attraverso interventi integrati e coordinati, capaci di incrementare la dotazione di aree per servizi nelle aree maggiormente carenti e ricostituire una relazione con il contorno edificato delle zone contermini.

5. **Riduzione delle aree interessate da programmi integrati (P.In.):**

La necessità di adeguare l'offerta abitativa al ridotto fabbisogno è concretizzabile attraverso una contrazione degli ambiti P.In. mediante l'applicazione dei seguenti criteri di riduzione delle aree:

- salvaguardia delle aree a maggiore capacità d'uso agricolo;
- esclusione delle aree maggiormente periferiche rispetto all'abitato esistente;
- esclusione delle aree soggette a rischio idrogeologico;
- conferma delle aree adiacenti alle principali infrastrutture per la mobilità (fermate metropolitana).

6. **Sostenibilità degli indici nei programmi integrati (P.In.):**

La necessità di ridurre l'edificabilità complessivamente realizzabile all'interno dei P.In. deve tuttavia salvaguardare la sostenibilità e omogeneità urbanistica del sistema, attraverso il riconoscimento di tre distinte categorie, schematicamente così individuati:

- a) Indice territoriale compreso tra lo 0,6 e lo 0,8 mc/mq per salvaguardare i diritti acquisiti con accordi e/o Convenzioni già stipulati con l'Amministrazione Comunale;
- b) Indice territoriale omogeneo sostenibile nei diversi P.In. tra lo 0,60 e lo 0,70 mc/mq;
- c) Indice territoriale in aree soggette a vincolo di inedificabilità compreso tra lo 0,15 e lo 0,20 mc/mq, al fine di favorire scenari di coinvolgimento di tali aree all'interno del sistema urbano complessivo, evitando così la marginalizzazione di tali aree in ambiti nel quale il nuovo Piano prevede lo sviluppo urbanistico dell'abitato.

7. **Riduzione delle volumetrie in aree esterne all'abitato "P.R.U. Truncu is Follas" e aree C* di espansione contermini:**

Nell'ottica del contenimento delle volumetrie residenziali e ridurre il consumo di territorio, si propone l'eliminazione del PEEP previsto nel Piano di Risanamento Urbanistico di Truncu is Follas, corrispondente a 48.000 mc realizzabili, e delle zone C* previste nello stesso contesto territoriale, ritenendo di dover evitare ulteriori sviluppi insediativi in aree periferiche.

8. Riduzione delle aree per attività produttive, artigianali e commerciali:

Nell'ottica del contenimento del consumo del territorio e di prevedere aree edificabili a carattere produttivo maggiormente rispondenti alla domanda, ci si propone di ridurre o eliminare la zona "D3" e la zona "G6" adiacenti al confine comunale con Sestu in prossimità del mercato ortofrutticolo.

9. Aree verdi:

L'obiettivo è quello di aumentare le aree attualmente disponibili destinate a servizi e verde pubblico al fine di assicurare il miglioramento della qualità della vita; la localizzazione delle aree deve favorire il massimo accorpamento e l'integrazione con l'abitato e le nuove aree di sviluppo urbano, anche attraverso l'implementazione di una rete di percorsi pedonali e/o ciclabili. Il raggiungimento di tale obiettivo rafforza la necessità di procedere attraverso una pianificazione integrata e coordinata (P.In.), capace di garantire il reperimento degli Standard a Verde e Servizi ancora mancanti per le zone "A" e "B".

10. Disciplina di dettaglio delle zone "Gparco":

L'obiettivo è quello di descrivere in forma più dettagliata la normativa, in funzione di uno sviluppo Turistico-Ricettivo al fine di permettere una immediata riconversione delle volumetrie esistenti ed un effettivo utilizzo di questo territorio come risorsa ambientale di interesse pubblico, facilitando la fruizione delle risorse naturali presenti, che possono rivestire un volano per iniziative di carattere sociale e produttivo.

5 REVISIONE E AGGIORNAMENTO DEL PIANO

Di seguito sono illustrate le modalità di aggiornamento e revisione del Piano a seguito delle osservazioni del CTRU, articolate secondo i principali dispositivi di Piano.

5.1 Il riordino delle conoscenze

Gli elaborati aggiornati relativi all'assetto ambientale sono costituiti dalla relazione illustrativa e dalle carte che rappresentano l'uso del suolo e le caratteristiche geolitologiche, idrogeologiche, geologico- tecniche e geomorfologiche e quelle indicanti le acclività, l'unità delle terre e la copertura vegetale, nonché quella più generale dell'assetto ambientale.

I beni storico culturali sono stati aggiornati e rappresentati in relazione alle Ortofoto, alla copertura vegetale e alla zonizzazione urbanistica.

L'assetto insediativo è stato aggiornato relativamente agli strumenti urbanistici attuativi vigenti e all'assetto insediativo come indicato nel PPR. È stata inoltre elaborata una carta delle aree a rischio di incidente rilevante relativa alle attività produttive di Macchiareddu.

Il territorio comunale di Assemini è stato inoltre inquadrato in relazione agli Ambiti di paesaggio definiti dal Piano Paesaggistico Regionale, verificando la coerenza della normativa comunale con i relativi indirizzi a livello Regionale. Sono quindi stati aggiunti gli elaborati che rappresentano la struttura paesaggistica del territorio e gli scenari progettuali comunali in relazione agli Ambiti locali di paesaggio.

5.2 Il fabbisogno abitativo

In seguito alle osservazioni del CTRU è stato integralmente rielaborato lo studio relativo al fabbisogno abitativo ed è stato aggiornato il documento sul dimensionamento del Piano.

La revisione del fabbisogno abitativo ha comportato una riduzione della domanda complessiva di abitazioni ed una profonda revisione del dimensionamento e dell'offerta abitativa di Piano che, così come quantificata nel Piano approvato, risultava in eccesso.

La revisione del fabbisogno abitativo ha comportato una riduzione della domanda complessiva di abitazioni ed una profonda revisione del dimensionamento e dell'offerta abitativa di Piano che, così come quantificata nel Piano approvato, risultava in eccesso. Il fabbisogno è inferiore di 3.200 abitanti rispetto alle previsioni del PUC approvato.

	PUC approvato	PUC aggiornato
<u>A – Pregresso</u>		
A1 - da affollamento	-	-
A2 - da degrado	-	-
A3 - da sostituzione d'uso	331 abitanti	320 abitanti
A4 - senza abitazione (alluvionati)	-	26 abitanti
<u>B – Domanda correlata alle dinamiche demografiche</u>	-	
B1 - incremento demografico	4.793 abitanti	3.180 abitanti
B2 - frammentazione dei nuclei familiari	3.770 abitanti	1.938 abitanti
B3 - incremento dei consumi abitativi	-	-
<u>C - Valori a dedurre</u>		
C1 - recupero degrado	-	-
C2 - riuso stock vuoto	230 abitanti	-
Somma	8.664 abitanti	5.464 abitanti

Il processo di rimodulazione dell'offerta abitativa è avvenuto sulla base delle volumetrie realizzate al primo gennaio 2014.

Il calcolo della capacità insediativa residua è avvenuto in due fasi: una prima fase di rifinitura dei dati e una seconda fase in cui si sono definiti i tagli agli indici edificatori di alcune sottozone urbanistiche, in modo da salvaguardare sia una quota equa di capacità edificatoria pregressa nel centro consolidato sia il mantenimento di aree negli ambiti di Programmazione Integrata e di Riqualificazione Urbana sufficienti a fornire la quota di zone S pregresse (per le zone A e B) e caratterizzate da indici edificatori adeguati in termini di sostenibilità economica di realizzazione.

Zone Urbanistiche	Superficie (mq)	Volumetria realizzabile (mc)	I.E.	Volumetria realizzata (mc)	Volumetria residenziale di Piano	mc/ab	Abitanti
A1	60.777	182.330	3,0	176.846	5.484	335	16
A2	108.532	325.596	3,0	4.215.287	56.566	215	263
B1 – B2	1.315.419	3.946.257	3,0				
B3	17.865	13.399	0,75	10.436	2.963	215	14
C1	596.148	894.221	1,5	794.992	99.230	150	662
C2 - Piri Piri	77.306	74.600	-	60.983	0	150	0
C2 - Truncu is Follas	103.249	120.813	-	57.314	0	150	0
C2.2	13.994	13.994	1,00	13.994	0	150	0
C3	125.643	163.336	1,3	0	163.336	150	1.089
C3 (rischio idraulico)	47.025	30.566	0,65	0	30.566	150	204
Totale	2.465.954	5.765.113		5.329.852	435.261		2.248
Fabbisogno al 2024							5.464
Abitanti insediabili negli Ambiti di Programmazione Integrata e Riqualificazione Urbana							3.216
pari a mc							482.400

Nello specifico:

- per le zone A e B è stato effettuato l'aggiornamento delle volumetrie realizzate sommando ai dati relativi al 2004, indicati nel Piano approvato, le quote volumetriche concesionate dall'ufficio tecnico fino al primo gennaio 2014;

- le zone BS sono state distinte in:

- BS1 e BS2, successivamente riorganizzate in Ambiti di Riqualificazione Urbana, prive di volumetrie realizzate, alle quali è stato assegnato un indice territoriale di 1 mc/mq;
- BS3, costituite da lotti già insediati, alle quali è stata confermata la quota di volumetria residua rilevata ;

- nella zona C1, i 99.179 mc indicati rappresentano una stima del 5% di volumetria residua applicata a tutte le zone C1, da sommare alla quota dei comparti attuativi di Sant'Andrea 2A e 2B che sono stati contabilizzati al 100% della loro potenzialità edificatoria perché ancora in edificati;

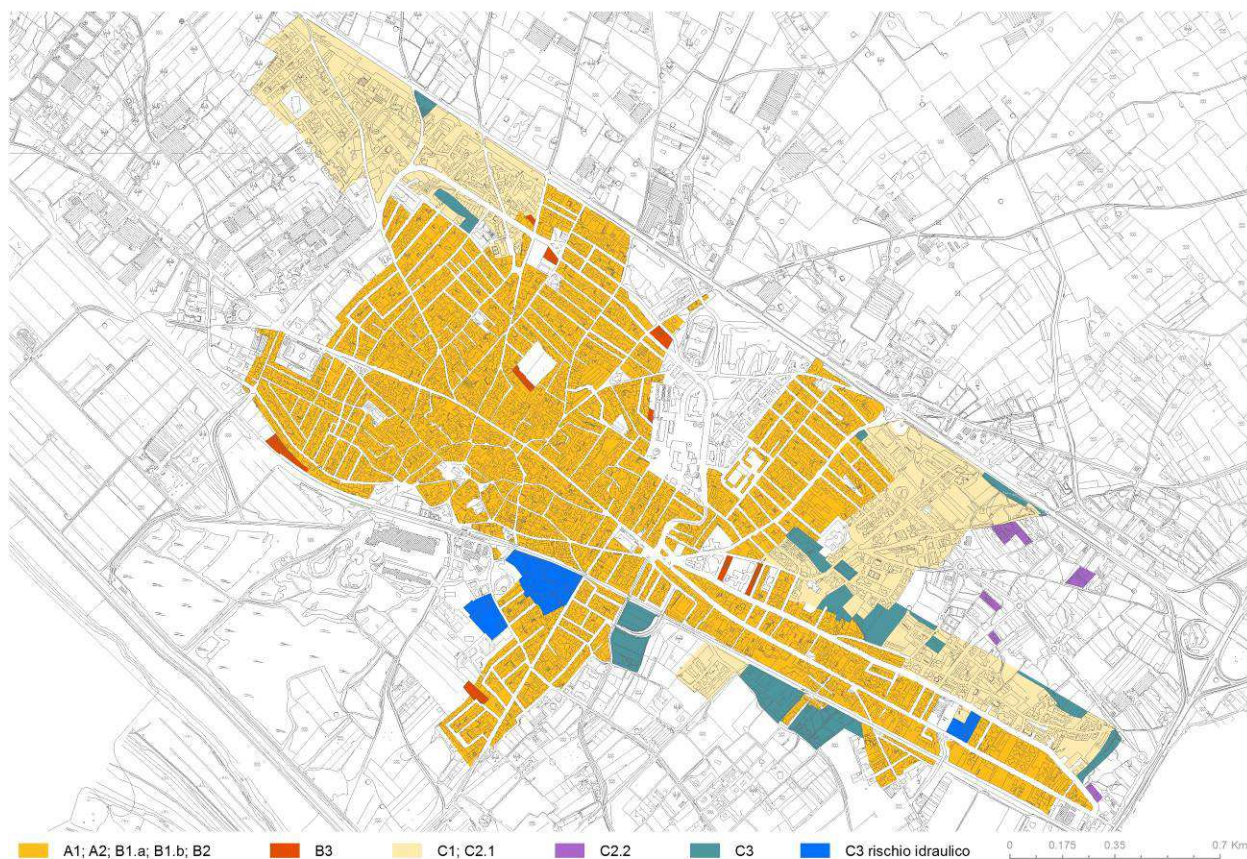
- per la zona C2 - PRU Piri Piri e si è provveduto all'aggiornamento dei volumi realizzati e si è constatato che le quote residue rappresentano le volumetrie pubbliche e per i servizi connessi alla residenza, pertanto non essendo destinati ad uso residenziale non sono stati contabilizzati ai fini della capacità insediativa;

- nella zona C2 – PRU Truncu is Follas, si è provveduto all'eliminazione delle volumetrie residenziali del PEEP pari a 48.000 mc. La volumetria residua anche in questo caso rappresenta le volumetrie pubbliche e per i servizi connessi alla residenza che quindi non sono state contabilizzate ai fini della capacità insediativa residua;

- le zone C2.2 sono state identificate per rappresentare le aree legittimamente edificate ubicate ai margini del tessuto urbano consolidato. Per queste aree sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo; è consentita inoltre la ristrutturazione edilizia interna, nel rispetto dei caratteri tipologico costruttivi del contesto urbano di riferimento.

Qualora adiacenti ad ambiti di pianificazione integrata a carattere residenziale (P.In.), il Piano consente l'inserimento all'interno del Progetto guida e degli strumenti urbanistici attuativi e l'applicazione dei relativi parametri edilizi ed urbanistici.

- la volumetria realizzabile in zona C* è stata eliminata, a seguito delle osservazioni del CTRU;
- gli indici di edificabilità delle zone C3 sono state differenziate a seconda della sussistenza o meno del rischio idraulico:
 - le C3 in zona sicura presentano un indice di 1,3 mc/mq
 - le C3 in zona di rischio idraulico presentano un indice di 0,65 mc/mq;
- le volumetrie realizzabili nel Piano di Zona di Su Zaffaranu sono state confermate.



Zone urbanistiche che producono capacità insediativa residua nel centro consolidato

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).

Zone Urbanistiche	Superficie (mq)	I.E.	Volumetria realizzabile	mc/lab progetto	Abitanti
Ambito R.U. 1	6.909	1,0	6.909	150	46
Ambito R.U. 2	20.575	1,0	20.575	150	137
Ambito R.U. 3	2.257	1,0	2.257	150	15
Ambito R.U. 4	7.401	1,0	7.401	150	49
P.In. Cuccuru Macciorri	404.363	0,20 / 0,70	267.302	150	1.782
P.In. Sa Costera A	19.829	0,20 / 0,70	9.146	150	61
P.In. Sa Costera B	147.789	0,20 / 0,70	95.060	150	634
P.In. Santa Lucia	155.346	0,20 / 0,70	107.131	150	714
Abitanti insediabili negli Ambiti di Programmazione Integrata e Riqualificazione Urbana					3.439

Secondo i criteri stabiliti, si arriva a una insediabilità complessiva in questi ambiti pari a 3.439 abitanti, che risulta superiore di 223 unità rispetto alla quota definita precedentemente e calcolata sul fabbisogno al primo gennaio 2014 (3.216 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.

5.3 Il fabbisogno di aree per attività produttive e per servizi

Attività produttive e servizi generali: è stata analizzata l'offerta insediativa a carattere produttivo e per servizi attraverso un confronto tra la previsione insediativa del Piano e le dinamiche locali e d'area vasta. La revisione del dimensionamento insediativo a carattere produttivo e per servizi ha determinato l'eliminazione delle aree produttive e per servizi localizzate ai margini del territorio comunale, in prossimità con il polo agroalimentare di Sestu, che risulta più competitivo.

L'offerta di insediabilità a carattere produttivo, commerciale e per servizi che il Piano deve organizzare sul territorio, si confronta con due principali questioni:

- la domanda emergente dal sistema economico produttivo, sia alla scala locale che d'area vasta;
- la competitività dell'offerta insediativa e infrastrutturale, rispetto alle opportunità di insediamento del territorio di riferimento.

Per quanto riguarda l'offerta, il sistema territoriale organizza le principali aree produttive e commerciali in riferimento alle infrastrutture viarie di interesse regionale (SS 130 e SS131) e nell'ambito delle aree di sviluppo industriale del CaCIP. Una organizzazione spaziale variegata che presenta molteplici opportunità di insediamento, in molti casi in aree già urbanizzate e infrastrutturate.

L'adeguamento dell'offerta insediativa a carattere produttivo e per servizi deve quindi riuscire a:

- assecondare una potenziale domanda interna, che può essere soddisfatta solo a livello locale, favorendo così un miglioramento dei processi produttivi e imprenditoriali, con una conseguente crescita occupazione e del sistema economico complessivo;
- identificare una strategia integrata volta a qualificare la competitività del sistema insediativo e infrastrutturale di Assemini, rispetto alle opportunità di insediamento offerte nel territorio di riferimento.

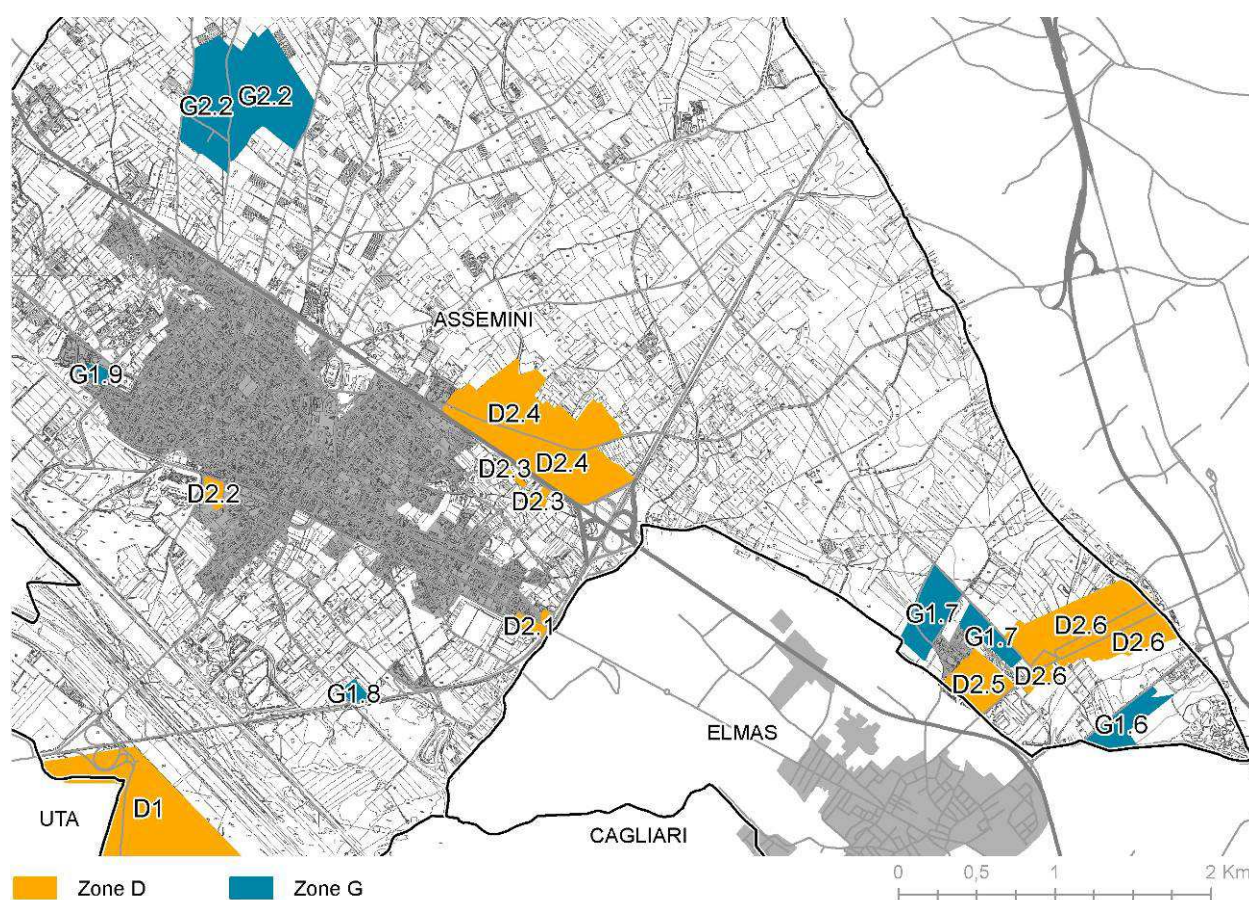
Alla domanda interna il Piano risponde attraverso la conferma dell'ambito di pianificazione integrata della Sottozona D2, volto alla riqualificazione urbanistica e infrastrutturale delle aree già insediate ed al potenziamento della capacità insediativa, anche attraverso la previsione al suo interno di un Piano per Insediamenti Produttivi, che vedrà coinvolta direttamente l'Amministrazione comunale nelle fasi di assegnazione delle aree urbanizzate.

Inoltre, nelle aree interessate dai programmi integrati, in cui si concentrerà gran parte dello sviluppo residenziale nel breve e lungo termine, sono previste quote variabili di zone per servizi generali (Zone G) e per attività artigianali di pregio (Zona D).

Per le aree produttive esistenti all'interno del tessuto urbano, il Piano promuove inoltre la formazione di programmi volti alla riqualificazione e recupero del tessuto urbano ed edilizio.

Per quanto riguarda l'offerta insediativa rivolta alla domanda sovralocale, la fase di revisione del Piano e gli approfondimenti socio economici elaborati, consentono di riconoscere una debolezza di alcune delle proposte urbanistiche formulate; in particolare si propone l'eliminazione delle previsioni urbanistiche localizzate al confine comunale di Sestu, in prossimità del Centro agroalimentare, riguardanti le aree destinate ad attività connesse all'agroalimentare" (ex Zona D3) e le aree per attrezzature di interesse generale di area vasta (ex Zona G6), in quanto poco competitive rispetto all'offerta presente nel sistema territoriale di appartenenza.

Il Piano conferma invece l'ampliamento delle aree per servizi generali a carattere prevalentemente sportivo presenti nell'agro asseminese (G2.2 ex Zona G7).



Individuazione delle aree D e G a maggior capacità insediativa di nuove aziende

5.4 La dotazione di spazi e aree destinate a servizi pubblici

I valori delle superfici di aree S per Servizi per le zone A e B ricalcolati in fase di aggiornamento del Piano, tramite contabilizzazione in ambiente GIS, indicano un valore totale di superfici per servizi pari a 329.162 mq, per una popolazione insediabile pari a 20.476 abitanti.

	Categoria	Standard mq/ab	Aree S per servizi per 20,476 ab (mq)	Aree S per servizi disponibili mq (GIS)	Deficit
S1	Istruzione	4,5	92.142	47.255	-44.887
S2	Interesse comune	2	40.952	152.723	111.771
S3	Spazi attrezzati	9	184.284	120.558	-63.726
S4	Parcheggi	2,5	51.190	8.625	-42.565
	Totali	18	368.568	329.162	-39.406

Tale ripartizione genera quindi un deficit di aree S differenziato per ogni categoria, che dovrà essere compensato dalle cessioni generate dagli Ambiti di Pianificazione Integrata e di Riqualificazione Urbana, le aree Sbpr, che risultano pari a 231.102 mq, ripartiti come segue:

Ambiti P.In.	Sbpr
Cuccuru Macciorri	121.309
Sa Costera A	5.949
Sa Costera B	44.337
Santa Lucia	46.604
Ambiti R.U.	
ARU 1	1.945
ARU 2	5.753
ARU 3	943
ARU 4	4.262
Totale	231.102

Il totale delle aree S di Piano ammonta a 560.264 mq.

Le aree Sbpr fornite dagli ambiti di pianificazione integrata e di riqualificazione urbana sono a loro volta suddivise nelle quattro sottozone in modo da compensare le categorie con deficit maggiore (S1 ed S4).

Ambiti P.In.	Sbpr	S1	S2	S3	S4
Cuccuru Macciorri	121.309	18.196	6.065	72.785	24.262
Sa Costera A	5.949	-	-	4.461	1.487
Sa Costera B	44.337	4.434	-	35.469	4.434
Santa Lucia	46.604	13.981	-	27.962	4.660
Ambiti R.U.					
ARU 1	1.945	-	-	1.362	584
ARU 2	5.753	-	-	5.178	575
ARU 3	943	-	-	-	943
ARU 4	4.262	-	-	2.983	1.278
Totale	231.102	36.611	6.065	150.201	38.224

La dotazione di Piano per abitante risulta ancora leggermente sottostandard per le Aree S1 ed S4. Tuttavia le dinamiche demografiche portano a riconsiderare in decremento il fabbisogno di aree S1 destinate all'istruzione, anche alla luce dei bassi indici di utilizzazione di alcune scuole comunali. Per quanto riguarda la dotazione di aree S4 per parcheggi, la stessa potrà essere meglio considerata in funzione delle politiche di mobilità sostenibile che saranno promosse nell'ambito della redazione del PUM.

Zone S	Categoria	Aree disponibili	Previsione PUC	Totale S	Dotazione mq/ab.	Standard mq/ab
S1	Istruzione	47.255	36.611	83.866	4,1	4,5
S2	Interesse comune	152.723	6.065	158.788	7,8	2
S3	Spazi attrezzati	120.558	150.201	270.760	13,2	9
S4	Parcheggi	8.625	38.224	46.849	2,3	2,5
	Totali	329.162	231.102	560.263	27,4	18

Si può evidenziare inoltre che l'attuale dotazione di aree S per servizi garantirebbe il soddisfacimento degli standard di legge (18 mq/ab) per una popolazione insediabile complessiva nelle zone A e B pari a 31.126 abitanti.

5.5 Il Progetto del PUC

Le sottozone A, B, D e G sono state riclassificate coerentemente con gli indirizzi contenuti nelle Linee guida RAS. Più specificamente per le diverse zone:

- **Zona A:** le sottozone del Piano approvato non indicate come “centro storico” ma incluse nel centro di antica e prima formazione sono state riclassificate come Zona A2.
- **Zona B:** le zone BS sono state distinte in:
 - BS1 e BS2, prive di volumetrie realizzate, successivamente riorganizzate in Ambiti di Riqualificazione Urbana, che rappresentano dei comparti di attuazione obbligatoria ai quali è stato assegnato un indice territoriale di 1 mc/mq;
 - BS3, costituite da lotti già insediati, alle quali è stata confermata la quota di volumetria residua rilevata ;

Per quanto riguarda il Piano Particolareggiato della via Cagliari è stata effettuata la revisione del perimetro, stralciando le aree all'interno del centro di antica e prima formazione, e sono stati rivisti i parametri urbanistico-edilizi per la revisione dello strumento urbanistico attuativo.

- **Zona C:** le zone C sono state differenziate come segue:
 - Sottozona C1;
 - Sottozona C2 - PRU Piri Piri, C2 – PRU Truncu is Follas e C2.2;
 - Sottozona C3, differenziate a seconda della sussistenza o meno del rischio idraulico:
 - le C3 in zona sicura presentano un indice di 1,3 mc/mq
 - le C3 in zona di rischio idraulico presentano un indice di 0,65 mc/mq;
- **Zona D:** sono classificate D le parti del territorio comunale destinate a insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.
 - Sottozona D1 - Grandi aree industriali – Aree comprese nel piano regolatore CaCIP
 - Sottozona D2 - Insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali, suddivisi come segue:

- *D2.1 Zone artigianali consolidate comprese all'interno del perimetro urbano - via Carmine*
- *D2.2 Zone artigianali della via Asproni come da Piano Attuativo con convenzione efficace*
- *D2.3 Zone produttive in ambiti di riqualificazione*
- *D2.4 Zone artigianali per insediamenti non compatibili con la residenza*
- *D2.5 Zone artigianali interessate da attività produttive esistenti;*
- *D2.6 Zone artigianali e commerciali*

Oltre queste sono da considerarsi le quote volumetriche destinate alle zone D previste all'interno del P.In. Cuccuru Macciorri.

- **Zone E:** è stata eseguita la revisione delle simbologie utilizzate e sono state precisati i parametri e le norme relative all'insediamento di attività o residenze;
- **Zone G:** le zone G sono state riclassificate e singolarmente normate. Il PUC prevede la suddivisione della Zona G per Servizi generali, in funzione delle diverse destinazioni d'uso ammesse e delle relative modalità di attuazione, nelle seguenti sottozone:
 - Sottozona G1 - Attrezzature di servizio
 - *G1.1 - Attrezzature scolastiche di secondo livello*
 - *G1.2 - Attrezzature direzionali di iniziativa pubblica e privata*
 - *G1.3 - Attrezzature socio sanitarie: Poliambulatorio*
 - *G1.4 - Attrezzature direzionali e sanitarie*
 - *G1.5 - Stazione ferroviaria*
 - *G1.6 - Attrezzature e servizi di interesse generale*
 - *G1.7 - Attrezzature commerciali e ricettive*
 - *G1.8 - Servizi di assistenza per gli automobilisti*
 - *G1.9 - Attrezzature per lo sport, la cura ed il benessere della persona*
 - *G1.10 - Attrezzature per attività sportive all'aperto*
 - *G1.11 - Servizi generali in ambiti di riqualificazione urbana*
 - Sottozona G2 - Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero
 - *G2.1 - Piscina comunale*
 - *G2.2 - Attività a carattere prevalentemente sportivo*
 - *G2.3 - Villa Asquer*
 - *G2.4 - Parco (G2.4a / G2.4b / G2.4c)*
 - *G2.5 - Area mineraria di San Leone*
 - Sottozona G3 - Aree di presidio militare;
 - *G3.1 - Caserma carabinieri*
 - Sottozona G4 - Infrastrutture tecnologiche e d'area vasta
 - *G4.1 - Attrezzature tecnologiche ciclo dell'acqua (G4.1a Acquedotto / G4.1b Potabilizzatore)*
 - *G4.2 - Attrezzature tecnologiche: Ecocentro*
 - *G4.3 - ex Depuratore*
 - *G4.4 - ex Discarica Loc. Sa Ruina*
 - *G4.5 - Cimitero*
 - *G4.6 - Attrezzature tecnologiche: impianto di sollevamento*
- **Ambiti di Pianificazione Integrata:** 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 (0,2 mc/mq per le aree con vincoli di inedificabilità e 0,7 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).

Le zone C2.2 sono state identificate per rappresentare le aree legittimamente edificate ubicate ai margini del tessuto urbano consolidato. Per queste aree sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo; è consentita inoltre la ristrutturazione edilizia interna, nel rispetto dei caratteri tipologico costruttivi del contesto urbano di riferimento. Qualora adiacenti ad ambiti di pianificazione integrata a carattere residenziale (P.In.), il Piano consente l'inserimento all'interno del Progetto guida e degli strumenti urbanistici attuativi e l'applicazione dei relativi parametri edilizi ed urbanistici.

- **Ambiti di riqualificazione urbana**

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. Per tali aree il Piano prevede la possibilità di edificare previa predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto, 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;
- Ambito RU 2, comprendente tre distinte aree ubicate in diversi settori urbani, ma sempre in stretta connessione con il tessuto urbano consolidato;
- 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.

-

5.6 Rapporto tra le scelte di Piano e il PAI

- per quanto riguarda il rapporto fra scelte di Piano e sicurezza idrogeologica, le osservazioni del CTRU sono orientate a precisare, per ogni zona urbanistica omogenea, le limitazioni d'uso previste dalla normativa del PAI per i diversi livelli di pericolosità idraulica o da frana;

I risultati del PAI e degli Studi di compatibilità sono stati recepiti all'interno dell'apparato normativo del Piano e hanno in alcuni casi guidato le scelte di Piano (ad esempio, per le volumetrie delle zone C3).

5.7 Il regolamento edilizio

Il documento è stato revisionato in diversi articoli, adeguando i riferimenti normativi e rimuovendo vizi di coerenza con il quadro normativo di riferimento.

5.8 Gli elaborati del Piano Urbanistico Comunale

In seguito alle operazioni di aggiornamento e/o rettifica di una parte dei documenti, il Piano è costituito dai seguenti elaborati (in grassetto i documenti di nuova elaborazione o oggetto di revisione e aggiornamento):

Elaborati prescrittivi

1	Norme di attuazione (2014)
2	Regolamento edilizio (2014)
3	Registro dei beni
Tav.A4	Disciplina urbanistica dell'ambito urbano - scala 1:4.000 (2014)
Tav.A5	Disciplina urbanistica del territorio comunale - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
6 (I_IV)	Abaco delle tipologie edilizie per il centro storico Vol.1
6 (II_IV)	Abaco dei caratteri costruttivi del centro storico
6 (IV_IV)	Gamma dei campioni di colore per le opere esterne del centro storico
Tav.A7	sovrapposizione pericolosità idrogeologica e disciplina urbanistica- IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav.A8	Sovrapposizione catastale e disciplina urbanistica IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)

Elaborati descrittivi

D1	Relazione generale
D1a	Relazione integrativa (2014)
D2	Relazione storica
D3	Dimensionamento abitativo (2014)
D4	Dinamiche demografiche e fabbisogno abitativo (2014)
D5	Servizi di quartiere (2014)
D6	Attività produttive e servizi generali (2014)
D7	Assetto storico-culturale - Relazione generale beni paesaggistici e identitari

Elaborati di riordino delle conoscenze

Assetto Ambientale

AA	Assetto ambientale - Relazione illustrativa (2014)
Tav.AA1	Carta dei beni paesaggistici ambientali - IV sezioni - scala 1:10.000
Tav.AA2	Carta uso del suolo - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav.AA3	Carta geolitologica - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav.AA4 (I_II)	Carta delle unità di paesaggio - scala 1:10.000
Tav.AA4 (I_II)	Carta delle unità di paesaggio - isola amministrativa - scala 1:25.000
Tav.AA5	Carta idrogeologica - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav.AA6	Carta geologico - tecnica - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav.AA7	Carta geomorfologica - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav.AA8	Carta delle acclività - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)

- Tav.AA9** Carta Unità delle terre - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav.AA10 Carta della copertura vegetale - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav.AA11 Carta assetto ambientale - PPR - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)

Assetto Storico-culturale

- Tav. AS1 Immobili di interesse storico-urbano-architettonico zona A - II sezioni - scala 1:4.000
 Tav. AS2 Carta dei beni paesaggistici ed identitari - V sezioni - scala 1:10.000
Tav. AS3 Carta dei beni archeologici e storico culturali con Ortofoto - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav. AS4 Carta dei beni archeologici e storico culturali su copertura vegetale - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav. AS5 Carta dei beni archeologici e storico culturali con zonizzazione urbanistica - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)

Assetto insediativo

- Tav. AI1 Programma di fabbricazione Vigente - III sezioni - scala 1:10.000
 Tav. AI2 Programma di fabbricazione VARIANTE - III sezioni - scala 1:10.000¹
Tav. AI3 Carta Strumenti urbanistici attuativi vigenti - scala 1:4.000 (2014)
 Tav. AI4 (I_IV) Inquadramento del comune di Assemini nella rete provinciale dei trasporti - scala 1:25.000
 Tav. AI4 (II_IV) Infrastrutture di trasporto - scala 1:4.000
 Tav. AI4 (III_IV) Infrastrutture di trasporto - scala 1:4.000
 Tav. AI4 (IV_IV) Rete ciclopeditonale - scala 1:4.000
 Tav. AI5 (I_V) Rete illuminazione pubblica - scala 1:4.000
 Tav. AI5 (II_V) Rete acque bianche - scala 1:4.000
 Tav. AI5 (III_V) Infrastrutture di trasporto - scala 1:4.000
 Tav. AI5 (IV_V) Rete delle acque nere - scala 1:4.000
 Tav. AI5 (V_V) Infrastrutture tecnologiche - reti irrigue CBSM - scala 1:4.000
 Tav. AI6 (I_II) Demanio gravato da usi civici - scala 1:25.000
 Tav. AI6 (II_II) Usi civici - scala 1:4.000
Tav. AI7 Carta assetto insediativo – PPR - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav.AI8 Aree a rischio incidente rilevante - scala 1:10.000 (2014)

Ambiti di paesaggio locale

- Tav. AP1** Carta della struttura paesaggistica del territorio - scala 1:25.000 (2014)
AP2 Ambiti locali di paesaggio e scenari progettuali - Album A3 – (2014)

¹ Variante revocata con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 48/2012

6 MODALITÀ DI ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

Di seguito sono riportate puntualmente le modalità di accoglimento delle osservazioni al Piano con riferimento ai singoli punti della Determinazione 1561/DG:

6.1 Riordino delle conoscenze

Documento: Riordino delle conoscenze

Assetto ambientale

Carte Geologiche

Osservazione: **AA.1.1**

È stato redatta la carta geologico - tecnica Tav.AA6 Carta geologico - tecnica (IV sezioni - scala 1:10.000)

È stato redatta la carta geomorfologica Tav.AA7 Carta geomorfologica (IV sezioni - scala 1:10.000)

È stato redatta la carta delle acclività Tav. AA8 Carta delle acclività (IV sezioni - scala 1:10.000)

Osservazione: **AA.1.2**

La carta Tav. AA5 Carta della permeabilità dei suoli 25K, è stata sostituita dalla carta Tav. AA5 Carta idrogeologica (IV sezioni - scala 1:10.000)

Osservazione: **AA.1.3**

È stata predisposta la relazione di accompagnamento agli elaborati cartografici predisposti ad integrazione del Piano, deonominata AA Assetto ambientale – Relazione illustrativa

Carte Pedologiche

Osservazione: **AA.2.1**

Ad integrazione è stata predisposta la carta Tav.AA9 Carta Unità delle terre (IV sezioni - scala 1:10.000)

Osservazione: **AA.2.2**

La capacità d'uso del suolo è stata sviluppata all'interno della carta delle unità delle terre Tav.AA9 Carta Unità delle terre (IV sezioni - scala 1:10.000)

Osservazione: **AA.2.3**

È stato esteso lo studio dell'uso del suolo a tutto il territorio comunale riportato nella Tav.AA2 Carta uso del suolo (IV sezioni - scala 1:10.000)

Carte agronomiche / forestali

Osservazione: **AA.3.1**

È stato esteso lo studio dell'uso del suolo a tutto il territorio comunale riportato nella Tav.AA2 Carta uso del suolo (IV sezioni - scala 1:10.000)

Osservazioni: **AA.3.2 e AA.3.3**

È stato redatta la carta della copertura vegetale denominata Tav.AA10 Carta della copertura vegetale (IV sezioni - scala 1:10.000)

È stata elaborata la relazione specifica, contenuta nell'elaborata AA Assetto ambientale – Relazione illustrativa

Individuazione beni ambientali

Osservazione: **AA.4.1**

La relazione relativa ai beni ambientali individuati è contenuta all'interno della relazione AA Assetto ambientale – Relazione illustrativa

Sintesi

Osservazione: **AA.5.1**

E' stata redatta la carta la carta con i contenuti del PPR, nominata Tav.AA11 Carta assetto ambientale - PPR (IV sezioni - scala 1:10.000)

Assetto storico culturale

Patrimonio storico culturale diffuso

Osservazione: **ASC.1.1**

a) E' stata redatta la carta dei Beni Storico Culturali avente come sfondo la copertura vegetale, nominata Tav. AS4 Carta dei beni storico culturali su copertura vegetale (IV sezioni - scala 1:10.000)

b) E' stata redatta la carta dei Beni Storico Culturali avente come sfondo l'ortofoto, denominata Tav. AS3 Carta dei beni storico culturali con Ortofoto (IV sezioni - scala 1:10.000)

c) E' stata redatta la carta dei Beni Storico Culturali avente come sfondo la zonizzazione di Piano AS5 Carta dei beni storico culturali con zonizzazione urbanistica (IV sezioni - scala 1:10.000)

Osservazione: **ASC.1.2**

Insieme alla documentazione integrativa di Piano, saranno trasmessi:

- a. dati georeferenziati
- b. database in formato .mdb

Assetto insediativo

Strumento urbanistico vigente

Osservazione: **AI.1.1**

È stata predisposta la cartografia AI3 Carta Strumenti urbanistici attuativi vigenti (scala 1:4.000)

Individuazione dei tematismi da PPR

Osservazione: **AI.2.1**

E' stata redatta la carta con i contenuti del PPR, denominata Tav. AI7 Carta assetto insediativo – PPR (IV sezioni - scala 1:10.000)

Ambiti di paesaggio locali

Interpretazione delle conoscenze

Osservazione: **APL.1.1**

E' stata redatta la Tav. AP1 Carta della struttura paesaggistica del territorio (scala 1:25.000)

Individuazione degli ambiti di paesaggio locali e scenari progettuali

Osservazione: **APL.2.1**

E' stata redatto un album AP2 Ambiti locali di paesaggio e scenari progettuali (Album A3)

6.2 Disciplina Urbanistica

Documento: Progetto del PUC

Relazione di dimensionamento e stima del fabbisogno

E' stato integralmente rielaborato lo studio relativo al fabbisogno abitativo e è stato aggiornato il documento sul dimensionamento del Piano.

La revisione della domanda abitativa ha comportato una riduzione del fabbisogno complessivo di abitazioni ed una profonda revisione del dimensionamento e dell'offerta abitativa di piano.

Gli effetti sulle scelte di Piano sono:

- riduzione degli ambiti di pianificazione integrata;
- esclusione dagli ambiti P.In. delle aree legittimamente edificate e loro riclassificazione in funzione delle diverse destinazioni d'uso: C2.2; D2.3 G1.11.
- riduzione e differenziazione degli indici di edificabilità dei P.In. e delle zone di espansione; residenziale C3; i criteri di differenziazione riguardano la presenza di vincoli di inedificabilità o la presenza di accordi pubblico privati sottoscritti per la realizzazione di opere pubbliche.

Osservazione: **PUC.1.1**

Il fabbisogno abitativo da sostituzione d'uso è stato aggiornato nell'elaborato D3 Dimensionamento abitativo

Osservazione: **PUC.1.2**

La stima del fabbisogno abitativo da incremento demografico è stato integralmente aggiornato nel documento D4 Dinamiche demografiche e fabbisogno abitativo che sostituisce il precedente documento

Osservazione: **PUC.1.3**

Osservazione: **PUC.1.4**

La stima del fabbisogno abitativo derivante dalla frammentazione dei nuclei familiari è stato integralmente aggiornato nel documento D4 Dinamiche demografiche e fabbisogno abitativo che sostituisce il precedente documento

Il rapporto fra domanda abitativa e offerta abitativa pregressa e di nuova previsione è stato aggiornato nel documento D3 Dimensionamento abitativo

Osservazione: **PUC.1.5**

Le cartografie di riferimento per le tabelle del dimensionamento del Piano, di cui all'elaborato D3 Dimensionamento abitativo, sono le seguenti:

- AI1.I/III Programma di Fabbricazione vigente – territorio urbano
- 4 Disciplina urbanistica dell'ambito urbano 1:4.000

Osservazione: **PUC.1.6**

E' stato integralmente rielaborato lo studio relativo al fabbisogno di aree per attività produttive e per servizi, riportato nell'elaborato D6 Attività produttive e servizi generali, che sostituisce integralmente il documento precedentemente approvato

Scelte di piano: Zona A Centro Storico

Osservazione: **PUC.2.1**

Il Centro Matrice è stato riportato in legenda come "Centro Matrice", e verrà classificato come zona omogenea A e suddivisa nelle sottozone A1 e A2 come identificate nelle Linee Guida per l'adeguamento dei PUC. Il relativo articolo delle NTA è stato rinominato "Zona Omogenea A - Centro Storico - Centro di Prima e Antica Formazione;

Osservazione: **PUC.2.2**

Articolo 25

- modificato con inserimento del Centro di Antica e Prima Formazione;

Articolo 26

- Modalità degli Interventi, inserita la normativa generale di riferimento DA 2266/U/1983 Decreto Floris e art 52 delle NTA del PPR, nonché riferimento alla Determinazione del Direttore Generale n. 882 del 24 Aprile 2009 (verifica di conformità dei piani particolareggiati dei centri storici ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale).
- Eliminata la frase "per quanto non in contrasto con la seguente disciplina che è comunque prevalente".
- Al punto a) inserito il termine restauro ritenuto intervento corretto ai fini del mantenimento e della preservazione degli elementi di interesse storico architettonico.
- Gli edifici privi di interesse storico architettonico sono quelli privi di carattere compiuto.
- Rivisti gli interventi consentiti in assenza o presenza di Piano Particolareggiato del Centro di Prima e antica formazione;

Articolo 27

- Articolo abrogato, l'aggiornamento della carta relativa agli immobili di interesse storico architettonico costituisce variante al PUC; inoltre non si ritiene verosimile che ci siano casi non già cartografati che necessitino in futuro di essere inseriti, e se ciò si verificasse la procedura da seguire è disciplinata dal D.Lgs 42/2004.
- Ridefinita la disciplina di attuazione per la zona A.
- Il Piano particolareggiato del Centri di Antina e prima formazione non ha concluso il suo iter. Pertanto fino alla sua approvazione, valgono le disposizioni della Determinazione 882/2009 per gli aspetti di coerenza con il PPR del Piano del Centro Storico del 1995.

Articolo 29

- Inserito il riferimento al piano particolareggiato che disciplinerà l'installazione dei pannelli fotovoltaici negli edifici storico tradizionali del Centro di Prima e Antica Formazione;

Articolo 38

- Modificato, argomento spostato all'interno dell'art. 25 Zona A comprendente le aree del centro di Prima e Antica formazione;

Articolo 39

- Modificato - Argomento trattato nel nuovo art. 23 "Modalità degli interventi"

Articolo 40

- Vale quanto già detto: l'aggiornamento della carta relativa agli immobili di interesse storico architettonico costituisce variante al PUC;

Articolo 41

- Articolo abrogato

Articolo 42

- Articolo abrogato mentre è stato riformulato l'art. 29;

Scelte di piano: Zona B - Completamento residenziale

Osservazione: **PUC.3.1**

Relativamente alla zonizzazione:

- la simbologia è stata ricondotta a quella indicata nelle linee guida, inoltre è stata rimossa la zona B - Completamento residenziale - vincolo di esproprio per viabilità" in quanto entrambi i casi specificati (collegamento via Firenze-Via Carloforte - Prolungamento di via Tramontana sono stati esclusi per problemi tecnici dall'elenco triennale dei Lavori Pubblici);

- per i comparti B è stata verificata la sussistenza dei requisiti prevista dall'art. 3 del DA 2266/U/1983, ossia l'esistenza del 20% del volume realizzabile già insediato; le aree prive del requisito richiesto sono state riclassificate come Ambiti di riqualificazione urbana

- nomenclatura Bs eliminata, sostituita come segue:

- Bs1 e Bs2 modificati in Ambiti di riqualificazione urbana RU1, Ru2, RU3 e RU4

- Bs3, in B3 in quanto in possesso dei requisiti dell'art. 3 del Decreto Floris

- è stata rivista la specifica nomenclatura e la corrispondenza tra NTA e Cartografia;

- sono state eliminate le incongruenze;

Osservazione: **PUC.3.2**

Relativamente alle NdA:

- è stato specificato nella norma relativa alla zona B che la concessione edilizia diretta può avvenire solo con indice fondiario massimo di 3 mc/mq diversamente occorre predisporre un piano attuativo ai sensi dell'art. 41 della L 1150/42;

Art. 30

- Inserito riferimento all'art. 3 del Decreto Floris;

Art. 31

- Depurate le sottozone B di via Cagliari della dicitura PP; sono state riclassificate le zone B laddove prospicienti la zona omogenea A come ridefinita in seguito all'inserimento degli isolati del centro di prima e antica formazione;

La differenza relativa alle sottozone B* (ora riclassificate B1.a e B1.b) è l'altezza crescente man mano che gli isolati si allontanano dalla zona A, non è necessario individuare ulteriori parametri o indici urbanistico/edilizi;

Art. 32

- Eliminato comma che prevede la deroga al lotto minimo;

- inserita specifica relativa all'art. 3 del DA 2266/U/1983; l'attuale formulazione dell'articolo non prevede la possibilità di monetizzare le cessioni minime.

Art. 33

L'indice fondiario è distinto tra piano terra e piani superiori in quanto sono previste distinte funzioni insediabili;

L'altezza è definita nel Piano Particolareggiato;

Trattandosi di nuova edificazione il rispetto delle distanze non può riferirsi alle deroghe per casi esistenti;

Dotazione minima parcheggi da regolamento edilizio;

Inserita suddivisione subzone B1.a - B1.b - B2

Riperimetrazione aree del PP di via Cagliari eliminata dicitura relativa ai 15 metri; specificate le distanze da regolamento edilizio;

Art. 35

- sono state ridefinite le sottozone e precisati i relativi parametri;

Articolo 37

- articolo abrogato, sono fatti salvi i titoli abilitativi rilasciati alla data di entrata in vigore delle presenti Norme. Vedi aree B3;

Articolo 59

- Da verificare, sospesa la definizione

Articolo 59

- articolo 59 abrogato e interamente riscritto: le Bs1 e Bs2 prive dei requisiti di zona B sono state riclassificate come Ambiti di riqualificazione urbana con specifica normativa di attuazione (vedi articolo 128);

Articolo 60

Le aree Bs3 posseggono i requisiti di zona B, pertanto l'intero articolo è stato riscritto prevedendo una nuova zona B3

Scelte di piano: Zona C - Espansione residenziale

Osservazione: **PUC.4.1**

Modifiche apportate:

- corretta cartografia che riporta le zone C*;
- rivisti i colori della zonizzazione;
- i perimetri dei PRU sono quelli approvati;
- il perimetro del Piano di Zona è stato modificato a seguito di precisa ricognizione sul suo stato di attuazione
- la zona di espansione residenziale C* è stata riclassificata e accorpata alla Sottozona G1.7;

Osservazione: **PUC.4.2**

Relativamente alle norme di attuazione sono state effettuate le seguenti modifiche:

Articolo 44

- corretta la classificazione;

Articolo 45

- verificata e aggiornata la normativa (specificato nell'art. ex 43);
- riportata la prescrizione riguardante la predisposizione del piano attuativo;
- la partecipazione agli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione degli edifici oggetto di concessione edilizia in sanatoria, è un principio richiamato e disciplinato nei relativi Piani di Risanamento Urbanistico;
- non è prevista monetizzazione per le Zone C;
- precisato che la convenzione deve essere efficace;
- sussiste il rispetto di quanto previsto dal Decreto 2266/U/1983; è stata precisata meglio la frase relativa alla dotazione minima di parcheggi, in quanto aggiuntivi rispetto agli standard previsti dal Decreto Floris per le singole zone urbanistiche;
- tutte le sottozone devono rispettare l'indice di permeabilità e la dotazione di verde privato.

Articolo 49

- è stato precisato che l'indice fondiario applicabile è quello previsto dallo strumento attuativo;

Scelte di piano: Zona D - Insediamenti produttivi, commerciali ed artigianali

Osservazione: **PUC.5.1**

Relativamente alla zonizzazione:

- Uniformata la simbologia con quanto disposto dalle linee guida, identificando la zona D1 e la zona D2;
- Verificate e corrette le destinazioni d'uso ed i parametri;
- Corretta distanza minima pari al fabbricato più alto se superiore a 10 metri lineari;
- Eliminata la possibilità di realizzare l'alloggio custode per ciascun lotto urbanistico, consentita unicamente nelle aree produttive di maggiori dimensioni (D2.4, D2.5, D2.6) unicamente per i lotti di superficie maggiore a 5.000 mq;

Osservazione: **PUC.5.2**

Articolo 63

Il riferimento al DA 2266/U/1983 è corretto; le aree risultano aggiuntive agli Standard previsti per la specifica zona omogenea;

Articoli 65 e 66

- suddivise le zone D in due sottozone D2.1 e D2.2 con parametri distinti e precisato lo stato di attuazione;
- eliminate le destinazioni non compatibili; corretta la prescrizione sulla distanza tra pareti finestrate con riferimento al DA 2266/U/1983;

Articolo 67

- eliminate le funzioni non compatibili con la zona omogenea;

Articolo 68

- correzione generalizzata con l'eliminazione delle aree individuate nell'articolo poiché superflue;

Articolo 69

- articolo modificato;

Articolo 73

- eliminata possibilità di monetizzare gli standard in sono sempre dovuti nell'ambito di un piano attuativo; La superficie minima di intervento è costituita dall'intero ambito urbanistico

Articolo 74

- Eliminata la zona D3 a seguito della revisione del dimensionamento;

Articolo 76

- Articolo spostato e riclassificata la zona come D1, coerentemente con le linee guida. Si tratta di aree sottoposte a Piano territoriale di coordinamento - CaCIP, approvato dalla Regione Sardegna, sovraordinato al PUC. E' inserita una misure di salvaguardia ambientale e paesaggistica per gli ambiti intesi alle aree SIC e ZPS.

Articolo 77

- Chiarire data 1 agosto 1974 - si fa riferimento al PTC? NO - forse PDF

Articolo 79

- Articolo integrato con la precisazione che si tratta di ambito di pianificazione integrata.

Scelte di piano: Zona E - Agricola

Osservazione: **PUC.6.1**

Relativamente alla zonizzazione:

- la classificazione rispetta quanto indicato nelle Linee guida;
- erroneamente la normativa indicava la presenza di due Subzone E5a e E5c; di fatto la classificazione urbanistica del territorio ha identificato unicamente la subzona E5a Aree agricole con marginalità moderata pertanto è stata modificata la normativa.

Osservazione: **PUC.6.2**

Relativamente alle NdA:

- è stata specificata la normativa per ogni Sottozona agricola, dove ritenuto necessario in coerenza con le disposizioni e i criteri per l'edificazione stabiliti dalle Direttive per le zone agricole;

Articolo 37:

- è stato eliminato il riferimento ai piani particolareggiati.

Sono specificati i vari indici;

- è stata specificata la normativa per ogni sottozona agricola, accorpando tuttavia le Sottozone E1 ed E2 in quanto i relativi parametri stabiliti dalle Direttive risultano sostanzialmente assimilati;
- il lotto minimo rispetta quanto stabilito dai riferimenti normativi richiamati;
- per attività agricola non professionale si intende l'attività svolta a carattere non imprenditoriale ma per autoconsumo familiare, diversamente dagli imprenditori agricoli singoli o associati, come identificati ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, regolarmente iscritti nei relativi ruoli previdenziali, ai sensi della Legge 2 Agosto 1990, n. 23, che svolgono effettiva e prevalente attività agricola;
- è stata eliminata la possibilità di costruire nei lotti inferiori all'ettaro;

continua articolo 139

- eliminata la specifica per gli edifici esistenti; precisato inoltre che negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore delle norme è sempre ammessa la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria il restauro, il consolidamento, ed è escluso se non compatibile con gli indici di zona l'ampliamento volumetrico;
- l'altezza massima dei fabbricati residenziali è stata stabilita pari a 4,5 m mentre quella dei fabbricati strumentali alla conduzione agricola pari a 7,50;
- articolo integrato con i riferimenti al codice della strada ed al relativo regolamento di attuazione;
- articolo modificato in base al DPGR 228/1994; si precisa tuttavia che il comune è di classe II e non I come erroneamente riportato.

Articolo 140

- Non è necessaria un'ulteriore specifica a quanto già riportato.

Articolo 141

- Articolo modificato in relazione delle osservazioni;

Articolo 142

- articolo modificato in base al DPGR 228/1994, la descrizione è inserita nell'ex articolo 139 "Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative. La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mt. 500 e distanti tra loro almeno 5.000 m."

Eliminato il comma relativo alla procedura di ampliamento.

Articolo 143

- è stato precisato che l'accorpamento di più lotti separati, è possibile solo per il raggiungimento della superficie minima di intervento;

Articolo 156

- normativa della Sottozona E5 rivista è correttamente collocata all'interno delle Zone E

Scelte di piano: Zona G - Servizi generali

Osservazione: **PUC.7.1**

La disciplina delle Zone G è stata integralmente rivista mediante adeguamento della classificazione con quanto indicato dalle linee guida ed è stata meglio articolata la disciplina di carattere generale e la disciplina specifica di ogni sottozona omogenea.

Osservazione: **PUC.7.2**

Per quanto riguarda la zonizzazione:

- è stata eliminata incongruenze anche mediante una migliore rappresentazione;
- è stata integralmente rivista la classificazione delle sottozone in riferimento a quanto indicato dalle linee guida ed è stata precisata la normativa per ogni sottozona;

- la Zona G*, ora classificata G1.8, è stata identificata al fine di consentire la realizzazione di un'area di servizio e assistenza per gli automobilisti in un tracciato viario che ne è carente; la zona G sa Ruina, ora classificata G4.4, identifica l'area della ex discarica comunale;

- la ex Sottozona G**, oggi classificata G1.9, è stata ripermetrata in ampliamento ed esclusa dal P.In. Santa Lucia;

Osservazione: **PUC.7.3**

Relativamente alle NdA si segnala che:

- sottozona G1 "Parco ferroviario": riclassificata quale Sottozona G1.5 e introdotta normativa specifica;
- sottozona G3 "Attrezzature scolastiche di secondo livello": riclassificata quale Sottozona G1.1 e introdotta normativa specifica;
- sottozona G5 "Attrezzature direzionali...": riclassificata quale Sottozona G1.2 e introdotta normativa specifica per ogni Subzona;
- sottozona G6 "Attrezzature di interesse generale ...": è stata eliminata la Sottozona a seguito della revisione del dimensionamento delle attività produttive e per servizi;
- sottozona G7: riclassificata quale Sottozona G2.2 ed è stata introdotta una specifica indicazione riguardante le valenze paesaggistiche;
- sottozona G8: riclassificata quale Sottozona G1.6 e sono state riviste le relative destinazioni d'uso consentite;
- sottozona G9: riclassificata quale Sottozona G2.3 e precisata la normativa specifica e le relative destinazioni d'uso consentite;
- sottozona G10: riclassificata quale Sottozona G1.7 e precisata la normativa specifica e le relative destinazioni d'uso consentite;
- sottozona G In località "Sa Ruina": precisata la specifica normativa;
- sottozona G*: riclassificata quale Sottozona G1.8 e precisata la normativa specifica e le relative destinazioni d'uso consentite;
- sottozona G Parco: sono state riclassificate G2.4 - Parco e suddivise in G2.4a / G2.4b / G2.4c. Sono state riviste le destinazioni d'uso consentite inoltre, per quanto concerne l'ipotesi di riattivazione ai fini produttivi della miniera denominata Genna Tres Montis, viene confermata la scelta di identificare l'intero ambito come Parco.

Art. 83

- Rettificate le destinazioni d'uso non compatibili con le varie sottozone identificate;

Articoli 84-90

- è stata precisata la normativa per ogni singola sottozona; le cessioni per aree pubbliche sono definite nell'ex articolo 83 (parametri urbanistici per le sottozone del raggruppamento A) e 91 (raggruppamento B);

Articolo 91

- inserita la distanza dal filo stradale come regolata dal codice della strada e dal relativo regolamento di attuazione, in quanto si parla spesso di sottozone esterne al centro abitato e talvolta in prossimità di viabilità extraurbana;

Art. 94

- è stata modificata la possibilità di realizzazione dell'alloggio custode;

Artt. 95-96

- Rettificata la specifica sugli standard di piano; l'indice territoriale non è riferito assolutamente ai fabbricati, eliminato refuso; eliminato ulteriore refuso sulle destinazioni d'uso tra cui i punti di ristoro, ammissibili solo in zona omogenea E;

Articoli 95 - 06

- Rettificata la specifica sugli standard di piano;

- l'indice territoriale non è riferito ai fabbricati, eliminato refuso;
- eliminato ulteriore refuso sulle destinazioni d'uso tra cui i punti di ristoro, ammissibili solo in zona omogenea E;
- introdotta la previsione di un alloggio ogni comparto di lottizzazione;

Articoli 97-98

- parametri verificati rispetto a quanto disposto dal DA 2266/U/1983;
- Inserita riga relativa alla distanza dal filo stradale come prescritta dal codice della strada e relativo regolamento di attuazione;
- è stato precisato che la Sottozona costituisce un ambito di pianificazione integrata;

Articoli 99-100

- La normativa del Piano richiama esplicitamente che "Gli interventi edificatori diretti sono consentiti alla condizioni stabilite dalla disciplina indicata nel registro dei beni paesaggistici ed identitari."

Articoli 101-102

- parametri verificati rispetto a quanto disposto dal DA 2266/U/1983;
- destinazione d'uso incompatibile eliminata, inserita "Scuole di ogni ordine e grado";
- previsto un alloggio custode ogni comparto di edificazione;

Articoli 103-104

- parametri verificati rispetto a quanto disposto dal DA 2266/U/1983;
- La destinazione d'uso Intrattenimento e svago è stata eliminata, in quanto non pertinenti le aree al servizio e l'assistenza degli automobilisti;
- inserito il riferimento al codice della strada per il distacco dalla viabilità extraurbana;

Articoli 105 -106

- le cessioni sono state ricondotte al DA 2266/U/1983;
- indice territoriale valido per la zona la ex G** come cartografata;
- la sottozona G** è stata riclassificata G1.9 ed è stata esclusa dal P.I.n. Santa Lucia;
- precisate le destinazioni d'uso;
- rettificata la distanza dal filo stradale;

Articoli 128 (Sottozone "G Parco")

- dicitura corretta;

Articolo 132 (Parametri urbanistici ed edilizi comuni alle zone "G Parco")

- i parametri rispondono a dettato del DA 2266/U/1983;
- testo eliminato;
- sono state modificate le destinazioni d'uso consentite;
- la norma è volta alla realizzazione di un alloggio del custode per ogni Parco;

Articolo 136 (Zona "G Parco 3": Sa Matta - Fluorsid - Parco dei Due Fiumi)

- l'articolo è volto a identificare l'area come parco di interesse naturalistico;

Articolo 162 (Zona GM- Area mineraria di S. Leone: Interventi edilizi).

- l'ampliamento volumetrico del 10% rispetta l'indice di edificabilità della Sottozona; coerentemente è stata inserita una precisazione in tale senso.

Scelte di piano: Zona H - Salvaguardia

Osservazione: **PUC.8.1**

Relativamente alla zonizzazione

- le zone H3 sono state correttamente inserite nelle zone urbaistiche omogenee;
- sono state eliminate le fasce di rispetto, richiamate unicamente nelle norme.

Osservazione: **PUC.8.2**

Relativamente alle NdA si segnala che:

- è stata inserita normativa relativa alle zone H3 - In tale sottozona è consentita esclusivamente la realizzazione di interventi di messa in sicurezza dal rischio idrogeologico e difesa ambientale, finalizzati alla conservazione e salvaguardia delle risorse;

Articolo 150

- è stata rettificata la frase al netto dei volumi alla data dell'entrata in vigore del PUC;

Articolo 153

- è stata eliminata la destinazione d'uso agriturismo specifica per le sole zone E;

Articolo 178

- correzione effettuata come suggerito; sono state inserite le Fasce di rispetto degli impianti di depurazione e le Fasce di rispetto degli elettrodotti.

Articolo 179

- integrato l'articolo con la corretta osservazione;

Articolo 180

- corretta la denominazione dell'articolo in quanto relativa alla fascia di rispetto;
- è stata verificata la profondità della fascia di rispetto, la quale risulta conforme a quanto riportato nel Programma di Fabbricazione vigente;

Scelte di piano: Viabilità

Osservazione: **PUC.9.1**

Relativamente alla cartografia allegata al Riordino delle conoscenze:

- è rappresentato il tronco di SS 554 bis che si raccorda alla rotatoria di Sestu lunga la SS 131;
- la fitta rete di linee rosse rappresenta lo schema della rete di piste ciclabili che troverà specifico approfondimento in fase di pianificazione attuativa, mediante progetti di opere pubbliche e predisposizione del piano generale per la mobilità sostenibile e per la realizzazione di reti di percorsi ciclopeditoni integrati;
- si tratta di una rappresentazione schematica del territorio asseminese nel sistema dei trasporti provinciale;

Osservazione: **PUC.9.2**

Articolo 169 (Ponti)

- l'articolo è stato modificato in riferimento a quanto definito dal Nuovo Codice della Strada;

Articolo 174

- Inserita specifica relativa alle strade di lottizzazione con fascia per la sosta pari a 2,50 metri

Articolo 176 (Valorizzazione e sviluppo della mobilità sostenibile)

- il disegno di tale rete ha un valore di massima e sarà integrato e precisato in fase di pianificazione attuativa, mediante progetti di opere pubbliche e predisposizione del piano generale per la mobilità sostenibile e per la realizzazione di reti di percorsi ciclopeditoni integrati;
- la realizzazione di piste ciclopeditoni nella viabilità o nei marciapiedi sarà opportunamente valutata nelle fasi di elaborazione e sviluppo dei piani e progetti richiamati al punto precedente.

Rapporto tra scelte urbanistiche e PAI

Osservazione: **PAI.10.1**

1) è stata inserito un richiamo alle Norme di attuazione del PAI in ogni zona omogenea; non è risultato opportuno precisare per ogni Zona omogenea tutte le limitazioni previste per ogni livello di pericolosità presente, in quanto ciò appesantirebbe la normativa, è in fase di elaborazione uno Studio di Compatibilità Idraulica in variante al PAI (ex art. 37) ed inoltre creerebbe confusione nel caso di modifica della normativa sovraordinata del PAI.

Osservazione: **PAI.10.2**

2) la cartografia del Piano contiene già la rappresentazione dei diversi livelli di pericolosità sovrapposta alla zonizzazione di Piano che sarà aggiornata e prodotta in un elaborato specifico distinto.

Osservazione: **PAI.10.3**

3) Inserita dicitura; tuttavia si precisa che lo Studio di Compatibilità Idraulica ex art. 8 (Studio allegato a PUC), come da specifica indicazione dell'ADIS, riporta i livelli di pericolosità più elevati con le relative limitazioni d'uso.

Osservazione: **PAI.10.4**

4) le deroghe riportate sono quelle previste dal PAI; si precisa tuttavia che l'intero articolo, in quanto ripreso integralmente dalla normativa PAI, è stato eliminato e sostituito da un rimando generale alle norme salvaguardia idrogeologica ed in ogni zone omogenea.

Calcolo standard

Osservazione: **ST.1**

Osservazioni generali:

- il calcolo degli standard è stato integrato con apposite tabelle sulla proposta di progetto;
- è stata verificato e corretto il numero di abitanti residenti nelle zona A e B ai fini del calcolo edlla dotazione degli Standard;
- gli spazi pubblici e per servizi sono stati correttamente denominati Aree e non Zone;
- non è presente la possibilità di monetizzare le aree a Standard;
- la carta della disciplina urbanistica del territorio ha identificato le aree Sbpr all'interno degli ambiti di pianificazione integrata e riqualificazione urbana; la procedura espropriativa prevista dal precedente strumento urbanistico non ha garantito "la reale e tempestiva" acquisizione delle aree S pertanto il Piano ribadisce la necessità di procedere attraverso la pianificazione integrata perequativa;
- la tavola che assume valore prescrittivo e di unico riferimento della disciplina urbanistica del territorio sono gli elaborati Tav.A4 Disciplina urbanistica dell'ambito urbano - scala 1:4.000 e Tav.A5 Disciplina urbanistica del territorio comunale - IV sezioni - scala 1:10.000; l'elaborato che riporta la sovrapposizione tra aree S e rete ciclopedonale nel Piano assume un ruolo di indirizzo generale che sarà integrato e precisato in fase di pianificazione attuativa, nella progettazione di opere pubbliche e nella predisposizione del piano generale per la mobilità sostenibile;
- corrette le incongruenze di denominazione delle aree S;
- le Tabelle relative alla dotazione di aree e spazi per servizi sono state eliminate dal documento citato in quanto riportate aggiornate e corrette nel documento di riferimento D5 Servizi di quartiere;
- D5 Servizi di quartiere: è stato rettificato il riferimento normativo riportando correttamente il DA 2266/U/83; sono state corrette le tabelle; sono stati integrati i riferimenti normativi.

Osservazione: **ST.2**

Relativamente alia zonizzazione:

- è stata aggiornata la carta della disciplina urbanistica del territorio;
- ove possibile sono state differenziate le campiture che comunque riportano il codice alfanumerico identificativo;
- la riorganizzazione delle aree Sbpr proposta nell'attuale elaborazione del Piano intende favorire la massima concentrazione e integrazione con il tessuto consolidato e con le aree S già presenti. In questo modo si riesce a garantire una maggiore connessione e fruibilità del sistema verde urbano.

Osservazione: **ST.3**

Articolo 55 (Aree per servizi pubblici)

- le aree di cessione delle lottizzazioni non sono state rappresentate all'interno della disciplina del territorio;
- è stato richiamato correttamente il DA 2266/U/83;
- è stata inserita la precisazione che le Aree S4 sono differenti e aggiuntive rispetto ai parcheggi previsti dalla Legge Tognoli;
- eliminata la generica previsione di abitazioni per esigenze di sicurezza e/o di esercizio delle attività insediate;

Articolo 56 (Parametri urbanistici ed edilizi per le aree S)

- è stato inserito specifico richiamo al Regolamento per quanto riguarda le distanze;

Articolo 57 (Aree di verde pubblico)

- è stata eliminato il comma relativo all'affidamento ai privati della gestione di aree S in quanto la stessa è disciplinata da altri regolamenti comunali;

P.In Ambiti di Pianificazione integrata

Osservazione: **PIn.12.1**

Osservazioni generali:

- sono state indicate le relative quantità afferenti le diverse zone omogenee previste nei P.In.; sono inoltre state elaborate tabelle di sintesi nell'ambito del dimensionamento del Piano;
- è stato precisato che non è consentito trasferire i volumi fra zone omogenee e fra P.In. diversi;
- la zona Cp è stata eliminata mentre viene confermata la riserva volumetrica residenziale di competenza pubblica (it 0,05) e la necessità di cedere la relativa quota parte della superficie fondiaria, attraverso la definizione di percentuali di cessione sulla superficie territoriale e indici fondiari massimi consentiti per i volumi pubblici;
- le aree standard pregresse per le zone A e B sono state identificate all'interno dell'ambito P.In.; le volumetrie complessivamente realizzabili all'interno del P.In. sono quelle che si ottengono attraverso l'applicazione degli indici all'intero ambito di pianificazione integrata, come differenziati sulla base delle condizioni di diritto e di fatto, nel rispetto dei limiti stabiliti dal DA 2266/U/83 per le singole Zone omogenee;

Osservazione: **PIn.12.2**

Relativamente alla zonizzazione:

- il perimetro dei singoli P.In. è stato meglio identificato nella carta della zonizzazione;
- come correttamente osservato all'osservazione generale sui P.In., tali zone riguardano sia zone C, sia zone G; il P.In. di Cuccuru Macciorri riguarda anche zone D; il progetto guida ha il compito di precisare l'ubicazione delle diverse zone; le percentuali relative sono quelle indicate nella normativa;
- è stato meglio identificato l'ambito P.In. oltre la linea ferroviaria; il P.In. in questione comprende al suo interno una Zona C3 contigua che dovrà attuarsi in modo unitario e coordinato con la restante area di trasformazione al fine di migliorare l'esito urbano complessivo;

Osservazione: **PIn.12.3**

Relativamente alle NdA:

Articolo 107:

- il comma è stato riformulato;
- le aree sono state rinominate come zone;

- le zone R sono state riclassificate in funzione delle destinazioni d'uso dei fabbricati realizzati legittimamente in zone C, G o D e disciplinate coerentemente;
- comma abrogato;
- ridefinite le destinazioni d'uso coerentemente con la specifica zona urbanistica di riferimento;
- la localizzazione degli standard delle zone A e B all'interno del P.In. stata ripermetrata al fine di configurare un assetto maggiormente integrato alla scala urbana e meglio fruibile ne suo complesso; è stato precisato che la localizzazione è vincolante per i piani attuativi; la distinzione fra le aree S1, S2, S3 e S4 delle aree pregresse inserite all'interno dei P.In. è stata indicata secondo percentuali di ripartizione fra le diverse aree; la precisa identificazione è rinviata al Progetto guida e degli strumenti urbanistici attuativi;
- le aree R sono state ri classificate in funzione delle attuali destinazioni d'uso;

Articolo 108

- l'articolo descrive l'approccio perequativo proposto per l'attuazione degli ambiti di pianificazione integrata; l'attuazione consentirà all'amministrazione non solo l'acquisizione di aree S pregresse per le Zone A e B ma anche volumi residenziali e relative superfici fondiarie utilizzabili per gli interventi di compensazione urbanistica.

Articolo 110

- è stato modificata la modalità di identificazione dei comparti di attuazione affidandone la perimetrazione puntuale al Progetto guida; pertanto è stata eliminata la possibilità di attuare il P.In. mediante comparti di di superficie esigua non coordinati reciprocamente;

Articolo 111

- qualora non dovesse trovare attuazione il P.In. in tempi rapidi l'Amministrazione comunale può, attraverso la dichiarazione di pubblica utilità e l'approvazione di un progetto, avviare l'attuazione delle previsioni di interesse pubblico. L'acquisizione delle aree attraverso procedura espropriativa trasferisce in capo all'Amministrazione le quote volumetriche afferenti la superficie espropriata; laddove il proprietario del fondo cedesse la superficie a titolo non oneroso per il Comune, la quota edificatoria rimarrebbe in capo al privato e la superficie delle aree risulterebbe computabile fra le cessioni al momento dell'attuazione del P.In.;

Articolo 112

- l'approccio perequativo prevede che all'interno di un comparto l'edificabilità si riconosca a prescindere dalla destinazione delle aree;
- le Zone R sono state eliminate privilegiando invece una classificazione delle aree in funzione delle funzioni legittimamente insediate: Zone C2, D e G; la procedura di attuazione del Piano prevede la possibilità di attivare interventi di riqualificazione urbanistica autonomamente o nell'ambito degli strumenti attuativi dei P.In.;
- sono state precisate le destinazioni compatibili;
- sono state eliminate le Zone CP, precisando che trattasi semplicemente di cessione di volumi residenziali e relative superfici fondiarie aggiuntive rispetto alle Sbpr ed agli Standard di zona C;

Articoli 113 e 114

- è stata eliminata la distinzione fra comparto A e comparto B prevedendo l'attuazione mediante un unico progetto guida e la successiva identificazione di comparti attuativi maggiormente integrati e coordinati;
- per quanto riguarda le aree Sbpr è stata completamente rivista l'identificazione delle aree per servizi e aree verdi, attraverso la previsione di un disegno vincolante capace di integrare le aree verdi esistenti e le diverse parti del futuro quartiere;

Articoli 115 e 116

- la rappresentazione dei comparti è stata rivista;
- per quanto riguarda il comparto A il piano prevede che l'attuazione avvenga mediante comparto unitario e integrato, al fine di coordinare l'attuazione della zona C3 e la restante parte del P.In. evitando così che un ambito unitario e di cerniera fra parti urbane consolidate si attui mediante distinti e autonomi momenti realizzativi;

Articolo 117

- è stata eliminata la possibilità di scegliere alternativamente l'ambito di riferimento in cui realizzare le volumetrie spettanti alle aree cedute per la realizzazione degli interventi di interesse pubblico;

Articoli 118 e 119

- a seguito della forte riduzione delle aree interessate dal P.In Santa Lucia, è stato identificato un unico comparto attuativo da sottoporre a progetto guida;

- l'area di trasformazione compresa all'interno del P.In. Comprende sia zone a destinazione C sia zone a destinazione G la cui ripartizione è precisata fra i parametri urbanistici mentre la precisa identificazione spetta al progetto guida;

- la zona G**, ora riclassificata G1.9, è stata esclusa dagli ambiti di pianificazione integrata, pertanto si attuare mediante semplice strumento urbanistico attuativo;

- per quanto riguarda la fascia di rispetto del cimitero, la stessa non assume rilevanza di zona urbanistica ma di ambito di salvaguardia; tale area sarà oggetto di cessione nell'ambito del P.In. al fine di ampliare le aree a parco già presenti nell'area;

- l'ampiezza della fascia di rispetto è conforme a quanto disciplinato nel programma di fabbricazione;

Articolo 120

- l'ecocentro è stato classificato G4.2 - Attrezzature tecnologiche per la quale sono state inseriti i relativi parametri urbanistici e previste le modalità attuative; l'ecocentro è stato comunque inserito all'interno del P.In Santa Lucia e le aree sono state cedute, senza oneri per l'amministrazione, a scomputo delle future cessioni del piano integrato. L'attuazione non prevede trasferimenti di volumetria ma l'applicazione del principio perequativo già richiamato nei punti precedenti.

Articolo 125

- articolo interamente riscritto coerentemente con le osservazioni e con quanto previsto all'art. 16 delle Norme; articolo integrato anche per quanto riguarda il rispetto dei parametri di zona nel caso di premialità;

Articolo 126

- articolo integralmente abrogato

Documento: **NORME DI ATTUAZIONE**

Osservazione: **NTA.1**

Generato nuovo sommario; effettuato spostamento del Centro di Antica Formazione all'interno della sezione dedicata alla zona omogenea A; eliminate le parti barrate frutto delle correzioni post osservazioni assunte con Delibera del C.C. n. 1 del 12/04/2012; ridefinizione degli articoli.

Osservazione: **NTA.2**

Non si ritiene necessario articolare in commi numerati le Norme di Attuazione. Si propone il mantenimento delle parti descrittive, in quanto la leggibilità delle norme riferite alle zone omogenee è più semplice se accompagnata dalle definizioni generali nello stesso documento. Le sottozone omogenee, esempio G5, afferenti alla zona omogenea di riferimento sono stati spostati all'interno della sezione cui fanno riferimento, eliminando la suddivisione tra "Zone omogenee del Centro abitato e zone omogenee dell'isola amministrativa".

Osservazione: **NTA.3**

Realizzato l'elaborato AI3 Carta Strumenti urbanistici attuativi vigenti (scala 1:4.000)

Osservazione: **NTA.4**

Sono state indicati alcuni elementi utili a definire le tipologie edilizie insediabili nelle diverse zone residenziali;

Osservazione: **NTA.5**

Eliminata la dicitura "Ambiti urbanistici" e sostituita con la dicitura "zona omogenea"

Osservazione: **NTA.6**

Inserito il prefisso Du_ per distinguere le destinazioni d'uso dalle Zone omogenee

Osservazione: **NTA.7**

E' necessario adottare il regolamento commerciale per la localizzazione e programmazione delle attività di vendita (es. medie e grandi strutture di vendita); nelle norme di attuazione si identifica il recepimento della normativa commerciale e si rimanda alla adozione degli atti necessari.

Osservazione: **NTA.8**

Giurisprudenza consolidata ritiene che "la monetizzazione degli standard si configura quale facoltà eminentemente discrezionale dell'Amministrazione Comunale"

Osservazione: **NTA.9**

Inserita la specifica relativa agli interventi di nuova edificazione in assenza di strumenti urbanistici attuativi ai sensi dell'art. 3 della LR 20/1991

Osservazione: **NTA.10**

Modificata la disciplina del trasferimento di volumetria, tra due aree con medesima destinazione d'uso e stesso indice di fabbricabilità, eliminata la frase in contrasto "In ogni caso il trasferimento di cubatura non potrà comportare il superamento dell'indice fondiario massimo ammissibile per la zona omogenea."

Osservazione: **NTA.11**

Effettuata correzione cartografica

Osservazione: **NTA.12**

Sono stati prodotti i seguenti elaborati : Tav.AA11 - Carta assetto ambientale - PPR (IV sezioni - scala 1:10.000) -Tav. A17 Carta assetto insediativo - PPR (IV sezioni - scala 1:10.000)

Osservazione: **NTA.13**

Corretta nelle Norme di Attuazione l'imprecisione di nomenclatura

Osservazione: **NTA.14**

Sono stati inseriti i riferimenti agli artt. delle NTA del PPR, ove necessari e pertinenti

Osservazione: **NTA.15**

Sono state inserite opportune tabelle di sintesi riguardanti le singole sottozone omogenee, la superficie, i relativi indici e le volumetrie realizzate e realizzabili.

Osservazione: **NTA.16**

I progetti guida hanno lo scopo di prefigurare l'assetto urbanistico insediativo dei singoli P.IN. e identificare coerentemente comparti minimi di attuazione nel rispetto dei parametri urbanistici e dell'assetto complessivo dell'ambito urbano interessato; laddove lo strumento urbanistico attuativo dovesse coincidere con l'intero ambito interessato dai P.IN. non è necessario predisporre il Progetto guida

Osservazione: **NTA.Art.2**

1) Riferimenti normativi inseriti

Osservazione: **NTA.Art.5**

1) Eliminata la dicitura "prescrittivi" perché ogni modifica al piano comporta i procedimenti di cui all'art. 20 della LR 45/1989.

2) Corretto ed implementato elenco degli elaborati cartografici

Osservazione: **NTA.Art.7**

1) Corretta tabella di classificazione delle zone omogenee ed implementata delle nuove zone omogenee e subzone;

Osservazione: **NTA.Art.9**

1) Nuova nomenclatura delle destinazioni d'uso Du_A, Du_B, etc corrette in tutti gli argomenti delle NTA

Osservazione: **NTA.Art.10**

1) Si ripete quanto detto al punto NTA.7 "E' necessario adottare il regolamento commerciale per la localizzazione e programmazione delle attività di vendita (es. medie e grandi strutture di vendita); nelle norme di attuazione si identifica il recepimento della normativa commerciale e si rimanda alla adozione degli atti necessari."

Osservazione: **NTA.Art.11**

1) Spostato nel Regolamento

Osservazione: **NTA.Art.12-24**

Si ritiene opportuno mantenere anche nell NTA le descrizioni degli interventi, in modo da poter confrontare con immediato riscontro gli interventi possibili nelle varie zone omogenee. Si propone la duplicazione anche nel REC

Osservazione: **NTA.Art.12-13**

Si ritiene opportuno mantenere anche nell NTA le descrizioni degli interventi, in modo da poter confrontare con immediato riscontro gli interventi possibili nelle varie zone omogenee. Si propone la duplicazione anche nel REC

Osservazione: **NTA.Art.13 -(art.16)**

La nota si riferisce all'art. 16 delle Norme di Attuazione

1) Inserita nota e uniformate le zone omogenee dove è prevista l'attuazione mediante piano attuativo.

- l'articolo 9 comma 2 del DPR 380/2001 si riferisce ad ambiti privi di pianificazione urbanistica generale e pertanto non pertinenti alla fattispecie dell'art. 16;

- eliminata la possibilità di modificare il numero delle unità immobiliari in assenza di strumenti attuativi, nonché eliminato il punto 10;

Osservazione: **NTA.Art.14**

1) Spostato nel Regolamento; è una definizione puramente descrittiva.

Osservazione: **NTA.Art.17**

1) Ogni modifica del progetto guida, deve seguire la procedura di variante;

2) Eliminato il periodo riguardante le deroghe relative ai lotti compromessi.

Osservazione: **NTA.Art.18**

1) Rettificato il riferimento all'art. 54; 2) Inserita definizione di infrastrutture per la mobilità, ossia strade, ponti, ferrovia etc.

Osservazione: **NTA.Art.20**

1) Gli ambiti di compensazione sono definiti in sede di pianificazione attuativa, per le zone C, D, G, Pin e sono utilizzati per finalità di interesse pubblico;

2) Le aree di cessione compensativa costituiscono le superfici fondiari per i volumi residenziali pubblici e potranno essere identificati nella fase attuative del P.In.

Osservazione: **NTA.Art.21**

1) Le aree di cessione compensativa costituiscono le superfici fondiari per i volumi residenziali pubblici e potranno essere identificati nella fase attuative del P.In.

2) Definizione standard delle zone omogenee A e B implementata delle descrizione di seguito" standard pregressi relativi alle zone A e B rappresentano la dotazione minima di spazi pubblici per abitante insediato, riferito alle zone omogenee A e B, riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie."

Osservazione: **NTA.Art.22**

1) gli ambiti oggetto di cessione compensativa potranno essere identificati nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi.

Osservazione: **NTA.Art.23**

1) Trasferimento di volumetria opportunamente corretto perché inapplicabile; è necessario che le due aree asservente ed asservito siano nella stessa zona omogenea per evitare sbilanciamenti nel carico volumetrico tra zone

Osservazione: **NTA.Art.24**

1) Si ritiene che sia più corretto mantenere le descrizioni nelle NTA, si propone la riproposizione anche all'interno del REC, in considerazione del fatto che tali definizioni debbano essere leggibili all'interno di entrambi i documenti.

2) Correzioni effettuate.

6.3 Regolamento Edilizio

Osservazione: **Punto 1**

1) Sono state inserite le semplificazioni introdotte dalla Legge Regionale 4/2009; riferimento all'art. 15 LR 4/2009 inserito tra gli interventi;

Osservazione: **Punto 2**

2) Non si ritiene necessario organizzare gli articoli in commi numerati, genererebbe confusione la distinzione di capoversi inerenti lo stesso argomento slegandolo dal tema principale

Osservazione: **Punto 3**

3) Rimossi e sostituiti i richiami alle Norme sovraordinate.

Osservazione: **Punto 4**

4) Si ritiene utile il mantenimento delle grandezze urbanistico/edilizie all'interno delle Norme di Attuazione per rendere più semplice ed immediata la lettura delle stesse norme.

Osservazione: **Punto 5**

5) Effettuate correzioni di battitura e di punteggiatura.

Osservazione: **Punto 6**

6) Inserita dicitura

Osservazione: **Articolo 3**

Articolo 3.

1) Primo comma così riscritto: Qualunque intervento di iniziativa pubblica o privata comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetto alle prescrizioni del Regolamento Edilizio.

Osservazione: **Articoli 4, 5, 6**

Articoli 4, 5 e 6.

1) Relativamente alla composizione e funzionamento della Commissione edilizia

a) Inserita dicitura: "I componenti della Commissione Edilizia restano in carica per la durata del mandato della Giunta Comunale."

b) Inserita dicitura: "Non possono fare parte contemporaneamente della Commissione Edilizia i fratelli, gli ascendenti in linea retta, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato. Per la Commissione Edilizia valgono le disposizioni di incompatibilità disposte dagli artt. 51 e 78 del Codice di Procedura Civile."

c) Inserita dicitura: "La Commissione Edilizia è convocata dal presidente con almeno 7 giorni di anticipo. Gli atti da esaminare devono essere posti in visione ai componenti la Commissione contestualmente alla convocazione."

2) Corretta dicitura punto c) art. 5 con "Concessioni edilizie in ambiti soggetti a vincolo paesistico"

Osservazione: **Articolo 7**

Articolo 7.

1) Aggiunto: "I titoli abilitativi edilizi sono disciplinati dagli artt. 3 (opere soggette a concessione), 13 (opere soggette ad autorizzazione), 14 bis (denuncia inizio attività) e 15 (opere interne) della L.R. 11 ottobre 1985 n. 23, dall'art. 10 della L.R. 16 ottobre 2009 e ss.mm.ii. dall'art. 1 co. 16 e seguenti della L.R.

5 marzo 2008 n. 3 (dichiarazione di inizio attività prevista dall'art. 19 della legge 7 agosto 1990 n. 241 presentata al SUAP) e dalle altre disposizioni legislative specifiche.”

Osservazione: **Articolo 8**

Articolo 8.

1) Riscritto l'art. 8 con l'inserimento delle disposizioni in materia di edilizia libera dettate dalla L.R. 4/2009 e ss. mm. ii.

Osservazione: **Articolo 10**

Articolo 10.

1) Eliminata la dicitura stagionale per le strutture temporanee ed inserita la specifica relativa all'art. 10 della LR 4/2009 che si riferisce ad opere di edilizia libera ; si ritiene opportuno assoggettare ad autorizzazione edilizia le strutture temporanee che permangano per un periodo superiore a 90 ed inferiore a 120 giorni.

2) Non è necessario specificare le categorie per le quali non è previsto il pagamento del corrispettivo monetario, perché si specifica per esclusione quelle che invece sono assoggettate. E' stata corretta la specifica relativa alle strutture turistiche in luogo dei quelle sanitarie

Osservazione: **Articolo 13**

Articolo 13

1) Si ritiene necessario effettuare le correzioni richieste

a) All'art. 13.1 al punto 10 è inserita la dicitura “per gli interventi su fabbricati esistenti, elaborati di confronto fra le demolizioni (campitura gialla) e le ricostruzioni (campitura rossa);

in luogo della frase “per gli interventi su fabbricati esistenti, elaborati di confronto fra la situazione dei luoghi al momento della richiesta di titolo abilitativo edilizio (campitura gialla) e la situazione per cui si richiede l'autorizzazione (campitura rossa)

b) inserito: “schemi in scala 1:200 delle opere da realizzare con indicazione dello schema di calcolo di tutti i parametri urbanistico/edilizi necessari per le verifiche previste dall NTA

c) comma così modificato:”Per gli interventi in zona agricola, oltre a quanto previsto ai precedenti punti numero 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18 e 19 la pratica edilizia dovrà essere corredata dell'ulteriore seguente documentazione per la descrizione completa ed esauriente dell'intervento: [...]

d) comma modificato:” nel caso di costruzione di nuovi edifici in zona agricola, la relazione geologica e/o geotecnica di cui al punto 17 deve essere comprensiva di adeguato approfondimento degli aspetti idrogeologici.”;

e) eliminata la dicitura “qualora utile”;

f) eliminata la dicitura “qualora utile” ed inserita la specifica sullo schema di calcolo, elemento utile e fondamentale per le verifiche degli indici volumetrici.

g) eliminata la dicitura “qualora utile”;

Osservazione: **Articolo 15**

Articolo 15.

1) E' necessario riportare i riferimenti al Dlgs 81/2008 che per cantieri sopra i 200 uomini giorno e per la presenza di più imprese in un cantiere impone la notifica preliminare ai competenti organi di verifica (Ispettorato del Lavoro, ASL). Comma così corretto:”ogni ulteriore documentazione prescritta dalla normativa specialistica e di settore, nonché gli adempimenti previsti dal D.Lgs 81/2008 e s.m.i.”

Osservazione: **Articolo 19**

Articolo 19.

1) Le tolleranze di cantiere sono state ricondotte al DPR 380/2001 quale norma sovraordinata, i regolamenti edilizi possono indicare valori più restrittivi e non il contrario.

Osservazione: **Articolo 21**

Articolo 21.

- 1) La superficie coperta di un fabbricato rappresenta la proiezione su un piano orizzontale di tutti gli elementi che coprono la superficie e si sviluppano in altezza.
- 2) Il rapporto di copertura esprime il rapporto massimo fra la superficie coperta e la superficie fondiaria. Ove non esista diversa prescrizione il rapporto di copertura massimo ammissibile è 1/2 mq/mq.
- 3) Eliminato il comma 5 perché non pertinente, il riferimento all'art. 11 è inserito solo per gli spessori delle murature esterne perché inserite nei calcoli della superficie coperta.

Osservazione: **Articoli dal 22 al 27**

Articoli 22, 23, 24, 25, 26, 27

1) E' opportuno e corretto adeguare le norme relative alle distanze. In particolare la parte emergente dei piani seminterrati deve essere conteggiata ai fini volumetrici come disposto negli schemi allegati al Decreto Soddu. I pergolati se ad aria passante non incidono nel dato della superficie coperta, se i pergolati sono totalmente coperti si chiamano tettoie e rientrano nel calcolo ai fini della dimostrazione analitica della superficie coperta. Le deroghe relative agli spessori delle murature perimetrali esterne devono essere uniformati al disposto dell'art. 11 del D.Lgs 115/2008. Corretta il sostantivo di indice con rapporto di copertura, in quanto dato dalla relazione di due valori numerici. La distanza tra pareti finestrate è fissata in 10 metri, non si possono escludere i casi particolari in quanto mancante il fondamento giuridico di riferimento. L'art. 23 è stato modificato ed inserito il comma che i distacchi definiti nel presente articolo si applicano anche fra pareti dello stesso edificio (quando queste si fronteggiano). Eliminati dall'art. 24 i casi "particolari" non supportati da normativa di riferimento. Si ricorda che il RE può dettare misure più restrittive rispetto alla normativa regionale, non il contrario, inoltre sono inderogabili i distacchi minimi da codice civile.

Osservazione: **Articoli 23, 24, 27 e 28**

2) Articolo 23

- a) Eliminata specifica relativa ai fronti paralleli;
- b) Eliminate le parti incongruenti con i riferimenti normativi sovraordinati;
- c) Le pareti che hanno aperture che danno luce e/o aria, si definiscono finestrate, come da giurisprudenza consolidata;
- d) Eliminato la specifica relativa alle porzioni di fabbricato;
- e) Eliminata la deroga delle distanze per pareti dello stesso edificio che si fronteggiano per non più di 3 metri;
- e) Eliminati i punti 3, 4, 5, 6; mantenuta la deroga delle distanze, eliminata la specifica del punto 2, i lotti compromessi sono stati eliminati dalle NTA.

3) Articolo 24

Eliminata dicitura "superficie coperta", uniformate le casistiche al distacco di 10 tra fabbricati e 5 dai confini secondo i casi di lotto ineditato, edificato a meno di 5 metri, in aderenza, edificato a più di 10 metri.

4) Articolo 27

Le deroghe elencate dal 3 al 6° punto non sono ammissibili, in quanto in contrasto con la normativa sovraordinata.

5). Articolo 28

Eliminata specifica relativa "a partire dalla superficie coperta".

Osservazione: **Articolo 30**

Articolo 30

Non si ritiene necessario modificare il concetto di piano orizzontale di riferimento, la sua definizione è coerente per l'esplicazione delle altezze massime del fabbricato.

Osservazione: **Articolo 31**

Articolo 31

1) Eliminata la specifica della linea di gronda inclinata; Inserita la specifica per copertura piana e il caso di falda unica inclinata;

2) gli abbaini non sono manufatti tecnologici, se sporgenti dalla copertura rientrano nel calcolo del volume come specificato nei punti successivi.

Osservazione: **Articolo 32**

Articolo 32

1) Si ritiene opportuno uniformare i disposti dell'art. 32 ai dettami del DA 2266/U/1983, pur mantenendo la specifica della superficie di base come riferimento corretto per il calcolo del volume nei casi di edifici irregolari, la cui superficie coperta non rispecchia l'esatta sagoma (e volume) a tutti i livelli;

2) la specifica esclusione riportata nel secondo comma è stata spostata al punto 1 del comma 3;

3) sono state apportate le seguenti modifiche:

punto 1- inseriti i riferimenti al DLgs 115/2008 per le deroghe relative agli spessori delle murature esterne.

punto 2- per incentivare il risparmio energetico è opportuno mantenere la deroga di non conteggiare la coibentazione esterna per edifici esistenti che diversamente in caso di volumetria residua pari a zero non potrebbero effettuare tale miglioria.

punto 4 -inserita specifica per i passi carrai, devono essere aperti su due lati;

punto 5 e 6 - I vani ascensore e montacarichi all'interno della sagoma dell'edificio sono computati nel calcolo volumetrico, i volumi tecnici sono definiti come segue: "sono quei volumi non impiegabili né adattabili ad uso abitativo, perché strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare allocazione all'interno delle parti abitabili dell'edificio, esempi classici sono i vani extracorsa degli ascensori o la sala macchine degli stessi, i torrioni di scala, le cabine idriche, altri impianti speciali (televisivi, di ventilazione ecc.), posti al di sopra dei lastrici solari.

4) Inseriti riferimenti relativi al D.Lgs 115 articolo 11 comma 1 e 2.

5) Sono state apportate le seguenti modifiche:

punto 1 - inserita definizione come da art. 4 DA 2266/U/1983

punto 2 - eliminata l'esclusione dal calcolo del volume delle porzioni emergenti rispetto al piano di riferimento di 1,00 m non è conforme con la normativa sovraordinata.

punto 3 - Le nuove norme si applicano anche agli edifici esistenti, pertanto è superflua la specifica riportata;

punto 4 - rimossa la specifica dell'altezza ed inserito per chiarezza "pilotis aperti su tutti i lati"

punti 5, 6, 12 correzione effettuata, superfici chiuse su tre o più lati costituiscono volume;

punto 7 - i vespai se fuoriescono dal piano orizzontale di riferimento sono conteggiati ai fini volumetrici, eliminata la specifica esclusione;

punti 9 e 10 - come già specificato sopra;

punto 13 - i pergolati ad aria passante non costituiscono volume, pertanto è superfluo identificarne la specifica; i pergolati coperti da pannelli fotovoltaici sono tettoie, pertanto sole se chiuse su tre lati costituiscono volume;

punto 14 - Inserita la specifica di porticati aperti su due lati poichè se chiusi su tre partecipano al calcolo dei volumi;

punto 15 - come punto 14;

punto 16 - come punto 14;

Osservazione: **Articolo 33**

Articolo 33

- 1) Nel rispetto dei parametri edilizi è sempre ammessa la costruzioni di volumi separati, corretto il primo comma inserito il rispetto dei parametri urbanistico edilizi;
- 2) Non sono codificate tipologie di tettoie per autorimesse, si abroga il comma specifico;

Osservazione: **Articolo 34**

Articolo 34

- 1) E' stata modificata la definizione di volumi tecnici, come puntualmente precisato dal Consiglio di Stato.

Osservazione: **Articolo 35**

Articolo 35

- 1) Articolo privo di fondamento, le zone A e B sono profondamente strutturate, non esiste il riferimento normativo.

Osservazione: **Articolo 37**

Articolo 37

- 1) La suddivisione non è supportata da normativa subordinata, è discrezionale, l'elenco è basato sulle destinazioni d'uso consolidate.

Osservazione: **Articolo 38**

Articolo 38

- 1) Modificata la specifica sugli ampliamenti delle costruzioni ai sensi del DPR 380/2001;
- 2) Correzione effettuata;
- 3) La superficie parcheggio è definita quale dotazione minima ai sensi della L. 122/1989, pari ad 1/10 del volume edificato; i posti auto sono stalli di sosta aggiuntivi distinti per destinazione d'uso, al fine di garantire un numero di stalli adeguati all'utilizzo degli edifici.
- 4) Eliminata la specifica "qualora meno restrittivi del presente regolamento";
- 5) La monetizzazione della superficie parcheggi è ammessa per le sole zone omogenee identificate nelle NTA; per i casi di modifica della destinazione d'uso, divisione di unità immobiliari, ampliamento di quelle esistenti per i casi in cui non sia possibile tecnicamente il reperimento all'interno del lotto di pertinenza, come nei casi di edificazione fronte strada per edifici legittimi che non abbiano sviluppato l'indice volumetrico di zona o che siano sottoposti a divisione o frazionamento; non è ammessa la monetizzazione nei casi di nuova costruzione.
- 6) Eliminato comma;
- 7) Relativamente al paragrafo 38.2
 - a) Sono dotazioni aggiuntive, vale quanto detto al punto 3.
 - b) Corretto il termine standard.
 - c) Precisata la tipologia di arrotondamento.
 - d) Modificate dimensioni minime stalli di sosta ed inserite correzioni..

e) Modificato il paragrafo, inserita la specifica relativa alle zone omogenee identificate nelle NTA; si sta parlando di stalli di sosta aggiuntivi, e non di superfici, le dotazioni minime sono stabilite nel paragrafo precedente;

f) Evidente refuso, eliminato intero comma.

Osservazione: **Articolo 39**

Articolo 39

1) Inserita specifica perché ritenuta coerente con la conformazione tipica degli spazi di parcheggio pubblici.

Osservazione: **Articolo 40**

Articolo 40

1) Non si ritiene necessario eliminare l'articolo

Osservazione: **Articolo 41**

Articolo 41

1) E' una scelta operata dall'amministrazione;

2) Modificato il termine;

3) Inserita specifica richiesta;

Osservazione: **Articolo 43**

Articolo 43

1) Garantire pervasivamente sull'intero ambito urbano un buon livello di permeabilità dei suoli, fornisce un contributo alla mitigazione delle problematiche idrauliche, presenti diffusamente nel territorio urbano di Assemini, funzionale a contenere il ruscellamento superficiale delle acque. Pertanto il Piano ha previsto, pur in presenza di aree urbane edificabili, di mantenere una percentuale di suolo permeabile quale contributo ad un approccio integrato alla mitigazione del rischio idraulico, anche in funzione delle diverse esigenze di uso e copertura del suolo.

Osservazione: **Articolo 44**

Articolo 44

1) I pergolati hanno coperture ad aria passante; le tettoie per definizione sono coperte e partecipano al calcolo della superficie coperta. Pertanto è stata eliminato il comma relativo ai pergolati coperti da pannelli fotovoltaici e/o solare termico che non contribuiscono al calcolo della superficie coperta e della superficie di base.

Osservazione: **Articolo 46**

Articolo 46

1) Inserito il prefisso Va_ per distinguere le categorie dei vani;

2) Inserita specifica sui locali di lavoro;

Osservazione: **Articolo 47**

Articolo 47

1) Altezze minime per vani residenziali dal DM del 1975, per le destinazioni Du_B e Du_C si ritiene opportuno uniformarsi al disposto del DLgs 81/2008 per ambienti di lavoro con più di 5 lavoratori;

2) Eliminato il comma riferito alle porzioni del vano, l'altezza media utile riguarda l'intera superficie a cui fa riferimento.

3) Correzioni sulla superficie reale, inserimento del fattore di luce diurna ai sensi del DM del 1975

Osservazione: **Articolo 48**

Articolo 48

1) Inserite specifiche indicate nell'art. 60 delle Istruzioni Ministeriali del 1896, in quanto è ragionevole pensare che il rilascio dell'agibilità è subordinato al rispetto della normativa igienico sanitaria , pertanto i locali seminterrati destinati a soggiorno diurno devono possedere i requisiti richiesti

Osservazione: **Articolo 50**

Articolo 50

1) Trasferito comma nelle NTA

Osservazione: **Articolo 51**

Articolo 51

1) Richiamato il caso previsto dall'art. 5 del Decreto Floris;

Osservazione: **Articolo 52**

Articolo 52

1) Trasferito comma alle NTA

Osservazione: **Articolo 53**

Articolo 53

1) Trasferito comma alle NTA

Osservazione: **Articolo 54**

Articolo 54

1) Disciplina estesa a tutti gli impianti

Osservazione: **Articolo 55**

Articolo 55

1) e 2) Non si ritiene necessario effettuare tali correzioni

Osservazione: **Articolo 62**

Articolo 62

1) D.Lgs 152/2006 Titolo II;

2) l'utilizzo di materiali incombustibili al di sotto dei dispositivi generanti fiamme e/o calore non permette alle fiamme di propagarsi.

Osservazione: **Articolo 65**

Articolo 65

1) Richiamata l'obbligatorietà della relazione geotecnica

Osservazione: **Articolo 66**

Articolo 66

1) Comma così riscritto: “I locali di nuova costruzione destinati ad abitazione e siti al piano terra devono essere sopraelevati di almeno cm 40 dalla quota del terreno circostante la costruzione come disciplinato dall’art. 61 delle Istruzioni Ministeriali del 30-06-1896.”

Osservazione: **Articolo 69**

Articolo 69

1) Uniformato l'articolo al disposto della LR 2/2007;

Osservazione: **Articolo 70**

Articolo 70

1) Si propone l'istituzione della Consulta a carattere locale.

Osservazione: **Articolo 73**

Articolo 73

1) Uniformato l'articolo alle disposizioni del D.M. della Sanità del 1975 sulla dimensione minima dei locali di soggiorno.

2) Uniformato comma alle disposizioni delle istruzioni ministeriali del 30 giugno 1896;

Osservazione: **Articolo 74**

Articolo 74

1) Correzione effettuata;

2) Eliminato riferimento alla porzione di seminterrato emergente non computata ai fini del calcolo del volume;

Osservazione: **Articolo 75**

Articolo 75

1) Correzione effettuata;

2) Inserito riferimento di cui al comma 1) articolo 5 del DPGR 228/1994

Osservazione: **Articolo 76**

Articolo 76

1) Corretto refuso; riportati i valori previsti nel DA 2266/U/1983 relativi ai casi di ricostruzione delle volumetrie preesistenti, eliminato ultimo comma.

2) Inserita la deroga all'indice massimo fondiario fino al limite del 25% della la volumetria preesistente, in funzione della percentuale di riduzione dell'energia primaria invernale (EPI) rispetto ai limiti di legge.

3) Ultimo comma eliminato;

Osservazione: **Articolo 77**

Articolo 77

1) Corretto refuso, inserita specifica;

2) Ultimo comma eliminato;

Osservazione: **Articolo 81**

Articolo 81

1) Articolo abrogato;

Osservazione: **Articolo 82**

Articolo 82

- 1) Eliminato 3 comma, non esistono tali deroghe per la progettazione di nuovi edifici;
- 2) Vale quanto già detto per l'art. 44;
- 3) Allineato l'articolo ai contenuti dell'allegato 3 del DLgs 28/2011;
- 4) Eliminato comma;

Osservazione: **Articoli 84 e 85**

Articoli 84 e 85

- 1) Si ritiene corretto promuovere il riciclo dei materiali;

Osservazione: **Articolo 89**

Articolo 89

- 1) Correzione formale effettuata, perché ritenuta più corretta, corretto orientamento della zona notte; la bioedilizia identifica come orientamento corretto il nord est; comma 16) implementato della specifica;

Osservazione: **Articolo 90**

Articolo 90

- 1) corretta esposizione degli ambienti destinati a camere da letto;

Osservazione: **Articolo 92**

Articolo 92

- 1) Spostato all'art. 43 il comma sull'impossibilità di reperire superficie permeabile nel lotto

Osservazione: **Articolo 94**

Articolo 94

- 1) Non modificato;
- 2) Eliminato il refuso;

Osservazione: **Articolo 95**

Articolo 95

- 1) Inserito il richiamo all'art. 16 del DPR 380/2001;
- 2) Inserita la specifica;
- 3) Inserita la definizione di opere di urbanizzazione secondaria, la parte relativa all'illuminazione viene stralciata, il riferimento normativo all'art. 19 della LR 2/2007 riporta all'adeguamento dei regolamenti comunali per razionalizzare e ridurre i consumi energetici, tutelare e migliorare l'ambiente, conservare gli equilibri ecologici naturali, la Giunta regionale adotta linee guida per la riduzione dei consumi energetici e dell'inquinamento luminoso e acustico sul territorio regionale, ai quali i comuni si devono adeguare
- 4) comma eliminato.

Osservazione: **Articolo 96**

Articolo 96

- 1) Suggerimento accolto

Osservazione: **Articolo 99**

Articolo 99

1) La parte II del D.Lgs 42/2004 vincola i Beni culturali, la parte II vincola i beni architettonici e paesaggistici; Le autorizzazioni di cui all'art. 146, sono di competenza regionale o comunale, l'ente è preposto oppure delegato .

Osservazione: **Articolo 100**

Articolo 100

1) Inserito riferimento all'art. 19 della LR 4/2009 per esclusione nei casi specifici di atti autorizzativi

Osservazione: **Articoli 101 e 102**

Articoli 101 e 102

1) Già presente il corretto riferimento generale; l'art. 7 del Dlgs 152/2006 parla di Valutazione ambientale strategica e non di Valutazione di incidenza ambientale.

Osservazione: **Articolo 103**

Articolo 103

1) Modificato il riferimento normativo con esplicito richiamo al Titolo III Capo II - Scarichi fognari

Osservazione: **Articolo 104**

Articolo 104

1) Disciplina regionale degli scarichi approvata con DGR 69/25 del 10 dicembre 2008

Osservazione: **Articolo 105**

Articolo 105

1) e 2) Suggerimento accolto per entrambi i punti.

Osservazione: **Articolo 107**

Articolo 107

1) Unificati i due commi ed inserito il riferimento "Uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso alla intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari." ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 20/1991;

2) Correzione effettuata;

3) inserita al punto 15 lo studio di compatibilità idraulica e geologica quale specifica richiesta delle NTA del PAI;

4) Specificati i riferimenti normativi;

5) Eliminato:

Osservazione: **Articolo 108**

Articolo 108

1) Art. 28 della 1150/42 o 8 della 765/1967;

2) e 3) inseriti riferimenti al DPR 380/2001

4) Eliminato il riferimento ai servizi generali in quanto non pertinente.

Osservazione: **Articolo 110**

Articolo 110

1) Non esiste riferimento normativo; il titolo abilitativo è rilasciato ai sensi del DPR 380/2001 qualora siano presenti le opere di urbanizzazione, non è necessaria la verifica positiva del collaudo, che invece limita il rilascio del certificato di agibilità.

Osservazione: **Allegati: Schemi grafici esemplificativi**

Gli schemi grafici allegati al Regolamento Edilizio per l'esemplificazione delle definizioni urbanistico edilizie, sono da ritenersi abrogati per le parti relative alle distanze tra edifici, in quanto la rappresentazione della superficie coperta riporta esoneri di spessori in contrasto con la nuova disciplina, tutti le parti aggettanti devono essere inserite nel calcolo. Le diverse fattispecie prima rappresentate si riconducono a pochi casi che non necessitano di esemplificazioni grafiche di supporto.



Paolo Falqui *architetto*
Veronica Saddi *ingegnere*

INDICE

1	PREMESSA	1
2	CONTENUTO GENERALE DELLE OSSERVAZIONI	3
3	IL PIANO PARTECIPATO	5
4	INDIRIZZI POLITICI DEL PIANO	6
5	REVISIONE E AGGIORNAMENTO DEL PIANO	8
5.1	Il riordino delle conoscenze	8
5.2	Il fabbisogno abitativo	8
5.3	Il fabbisogno di aree per attività produttive e per servizi	11
5.4	La dotazione di spazi e aree destinate a servizi pubblici	13
5.5	Il Progetto del PUC	14
5.6	Rapporto tra le scelte di Piano e il PAI	16
5.7	Il regolamento edilizio	16
5.8	Gli elaborati del Piano Urbanistico Comunale	17
6	MODALITÀ DI ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI	19
6.1	Riordino delle conoscenze	19
6.2	Disciplina Urbanistica	21
6.3	Regolamento Edilizio	37

1 PREMESSA

Il Piano Urbanistico Comunale di Assemini, redatto in adeguamento al PPR ed al PAI, è stato adottato con Deliberazione n. 28 del 13 aprile 2011, unitamente alla Valutazione Ambientale Strategica, alla Valutazione di Incidenza Ambientale ed allo Studio di Compatibilità Idraulica e lo Studio di Compatibilità Geologica Geotecnica.

A seguito dell'adozione, il Piano è stato sottoposto alla procedura di pubblicazione mediante avviso all'albo pretorio comunale dal 28 aprile 2011 al 28 maggio 2011, pubblicazione sul BURAS del 27 maggio 2011, affissione di manifesti in città e inserzione di avviso sul quotidiano "L'Unione Sarda" del 28 aprile 2011.

Il Piano, completo di tutti gli studi e degli elaborati di VAS (in formato cartaceo e/o digitale), è stato trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale ed alla Provincia di Cagliari, Assessorato all'Ambiente e Difesa del Territorio, Settore Ecologia e Protezione Civile - Ufficio Valutazione Ambientale Strategica, Autorità Competente nel processo di Valutazione Ambientale Strategica del PUC, per il necessario parere motivato di cui all'art. 15 del D.Lgs n. 152 del 2006.

A seguito dell'adozione e pubblicazione del Piano e del Rapporto ambientale della VAS sono pervenute le osservazioni dai seguenti enti competenti:

- Assessorato all'Ambiente - Settore Ecologia della Provincia di Cagliari, Autorità Competente del processo di valutazione ambientale strategica;
- Settore Programmazione, Pianificazione Territoriale e Politiche Comunitarie della Provincia di Cagliari 11 Agosto 2011;
- ANAS, Compartimento della viabilità per la Sardegna 4 Agosto 2011;
- Agenzia regionale del Distretto Idrografico della Sardegna – ADIS.

Entro i termini previsti dal comma 3 dell'art. 20 della L.R. n. 45/89, sono pervenute inoltre 31 osservazioni da parte dei cittadini al Piano Urbanistico Comunale adottato.

In ultimo, l'Ufficio tecnico comunale, a seguito di numerosi incontri con l'Autorità competente e con la Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia della RAS, ha ritenuto necessario presentare ulteriori osservazioni al PUC adottato, anche al fine di garantire una maggiore organicità e coerenza al Piano a seguito di alcune modifiche puntuali apportate alla disciplina urbanistica con l'accoglimento delle osservazioni.

Il Consiglio Comunale, a seguito dell'istruttoria delle osservazioni presentate al PUC ed alla VAS effettuata da parte dell'Ufficio tecnico comunale, ha approvato con Delibera Consiliare n. 1 del 2012 la proposta di accoglimento o rigetto delle osservazioni presentate.

Le modifiche apportate al Piano Urbanistico Comunale con l'accoglimento delle osservazioni al PUC ed alla VAS, hanno prodotto un significativo alleggerimento della pressione sulle componenti ambientali determinata dalle scelte operate dal Piano ed una conseguente revisione del Rapporto ambientale.

Le modifiche apportate al PUC a seguito dell'accoglimento delle osservazioni ha determinato la necessità di procedere alla ri-pubblicazione del Piano al fine di consentire la partecipazione della cittadinanza al processo di formazione dello strumento urbanistico, attraverso la presa visione delle modifiche apportate alla proposta originaria, e l'eventuale presentazione di osservazioni specifiche al PUC.

A seguito della seconda pubblicazione e deposito del Piano presso la Segreteria comunale, sono pervenute n. 38 osservazioni, di cui 5 entro i termini stabiliti dalla LR 45/89.

La Direzione Generale dell'Ambiente, Servizio sostenibilità ambientale, valutazione impatti e sistemi informativi ambientali – SAVI, ha emesso in data 19 marzo 2012, il proprio provvedimento di competenza con giudizio positivo di valutazione di incidenza con alcune prescrizioni da recepire nell'approvazione definitiva del PUC.

L'Autorità competente ha quindi espresso il proprio parere motivato positivo, mediante Determinazione del dirigente del 12 novembre 2012, con la richiesta di ottemperare ad alcune prescrizioni riguardanti il Piano di monitoraggio.

A seguito dell'acquisizione del Parere motivato emesso dall'Autorità competente, il Piano è stato approvato definitivamente con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 35 del 13 dicembre 2012, successivamente integrata con Delibera n. 2 del 11 febbraio 2013.

A seguito dell'approvazione del Piano è stata avviata la procedura di verifica di coerenza prevista dall'art. 31 della LR 7/2002, al fine di acquisire il parere del Comitato Tecnico Regionale per l'Urbanistica (CTRU).

Il 16 maggio 2013, con determinazione n.1561/DG del Direttore generale della pianificazione urbanistica e territoriale e della vigilanza urbanistica, la Regione ha rinviato il Piano all'Amministrazione comunale, al fine di provvedere alla rimozione dei vizi evidenziati ed alla correzione e integrazione dell'atto pianificatorio.

L'accoglimento delle osservazioni al Piano ha comportato la revisione e l'aggiornamento del Piano, sia per quanto riguarda il quadro conoscitivo, sia per quanto riguarda gli ulteriori apparati conoscitivi, previsivi e prescrittivi del Piano.

.

2 CONTENUTO GENERALE DELLE OSSERVAZIONI

La RAS, tramite l'Assessorato degli enti locali, finanze e urbanistica, tramite - Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, ha espresso l'esito della verifica di coerenza di cui all'art.31 della L.R.7/2002, mediante determinazione n.1561/DG del 16 maggio 2013.

Tale determinazione ha riconosciuto il buon stato di avanzamento del lavoro svolto e la qualità di alcune scelte di Piano presenti, ma ha anche rimesso all'Amministrazione comunale il Piano al fine di rimuovere i vizi evidenziati e correggere e integrare l'atto di pianificazione secondo i punti di seguito sintetizzati:

Il riordino delle conoscenze

Le osservazioni del CTRU hanno indicato la necessità di completare e sistematizzare il riordino delle conoscenze attraverso la redazione ex novo di alcuni elaborati mancanti o integrando quelli esistenti.

Il fabbisogno abitativo e per attività produttive e servizi

Dalle osservazioni del CTRU sono emerse alcune criticità, che si possono sintetizzare come segue:

- **Dimensionamento abitativo:** necessità di rielaborare lo studio relativo al fabbisogno abitativo e conseguentemente aggiornare il documento sul dimensionamento del Piano.
- **Attività produttive e servizi generali:** approfondimento della stima del fabbisogno di aree per attività produttive.

Il Progetto del PUC

In generale, è stato richiesto di riorganizzare la classificazione delle sottozone A, B, D e G coerentemente con gli indirizzi contenuti nelle Linee guida RAS. Inoltre per le diverse zone le osservazioni indicano le seguenti necessità:

- **Zona A:** revisione della classificazione delle diverse sottozone del Piano approvato incluse nel Centro di antica e prima formazione, bene paesaggistico di insieme identificato dal PPR;
- **Zona B:** definizione di una opportuna classificazione urbanistica e delle relative modalità attuative per le zone indicate come Bs, previa verifica dei requisiti stabiliti dal DA 2266/U/83, e verifica dei parametri del Piano Particolareggiato della Via Cagliari;
- **Zona C:** revisione dei perimetri PRU e PEEP, specificazione di un apparato normativo per gli edifici realizzati in assenza di titolo abilitativo e chiarimenti relativi alla necessità di prevedere ulteriori incrementi demografici in contesti distanti dall'abitato (zona C* di Truncu is Follas);
- **Zona D:** verifica dei parametri urbanistici, nel rispetto della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45 e del DA 2266/U/83, specificazione delle modalità attuative (ad esempio progetti guida) e indicazione delle destinazioni d'uso compatibili. Il CTRU richiede inoltre che le aree CACIP ricadenti nelle fasce perilagunari, comprese all'interno degli ambiti di tutela del SIC, vengano classificate come aree di rispetto, pur essendo disciplinate dal Piano Territoriale di Coordinamento dell'area di sviluppo industriale di Macchiareddu, approvato dalla RAS;
- **Zone E:** revisione delle simbologie utilizzate, precisazione della connessione funzionale fra attività aziendale e residenza, definizione di parametri precisi per eventuali punti di ristoro e corpi aziendali non contigui;
- **Zone G: riclassificazione e differenziazione delle norme per ciascuna sottozona,** secondo una articolazione più chiara e rispondente alle linee guida regionali; la revisione della disciplina deve inoltre identificare puntualmente i parametri edilizi e urbanistici e le destinazioni d'uso ammesse anche in funzione del rispetto dei requisiti ambientali, di salvaguardia idrogeologica o paesaggistica, coerentemente con i principali riferimenti normativi;
- **Calcolo Standard:** revisione, verifica e rappresentazione delle aree S per servizi e spazi pubblici, prevedendo l'ubicazione all'interno dei P.In. della quota di standards pregressi per le zone A e B; l'osservazione richiede inoltre di evidenziare le scelte di ripartizione delle aree S, secondo quanto previsto dal DA 2266/U/83, e di prevedere la loro localizzazione vincolante

all'interno dei P.In., in ambiti contigui al tessuto urbano consolidato favorendo contestualmente la loro accessibilità; ulteriore elemento da precisare riguarda i meccanismi di acquisizione stabiliti dal Piano;

- **Ambiti di Pianificazione Integrata:** necessità di precisare le modalità di attuazione attraverso progetti guida e pianificazione integrata. I comparti di attuazione dovranno rispettare la varietà di funzioni previste all'interno dei diversi ambiti P.In. Inoltre il CTRU evidenzia la necessità di rivedere la classificazione per i lotti compromessi (R), alla luce di quanto consentito dalla LR 23/85, e le modalità di inserimento all'interno dei P.In.;
- **Rapporto tra le scelte di Piano e il PAI:** per quanto riguarda il rapporto fra scelte di Piano e sicurezza idrogeologica, le osservazioni del CTRU sono orientate a precisare, per ogni zona urbanistica omogenea, le limitazioni d'uso previste dalla normativa del PAI per i diversi livelli di pericolosità idraulica o da frana;
- **Regolamento Edilizio:** per quanto riguarda il regolamento, il CTRU ha indicato la necessità di revisionare il documento in diversi articoli, al fine di aggiornare i riferimenti normativi, verificare la coerenza o rimuovere vizi di coerenza con il quadro normativo di riferimento.

3 IL PIANO PARTECIPATO

L'iter di formazione degli indirizzi per la revisione e aggiornamento del PUC, ha previsto l'attivazione di forme partecipative rivolte sia agli altri enti sia alla cittadinanza, al fine di acquisire un contributo di idee e priorità da sviluppare all'interno del Piano.

L'Amministrazione Comunale ha infatti attivato diverse iniziative conoscitive riguardanti le principali tematiche esposte, nell'ambito della verifica di coerenza, con Determinazione n° 1561/DG del 16.05.2013 del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, procedendo all'espletamento delle seguenti attività:

- 1) incontri con il Servizio competente della RAS, con la partecipazione del Servizio Pianificazione Territoriale dell'Area Tecnica Comunale e dell'assistenza tecnica incaricata del Supporto al RUP;
- 2) approfondimenti, ricerche e studi afferenti le tematiche sopra riportate al fine di determinare le soluzioni tecniche ed urbanistiche necessarie alla rimozione dei vizi ed alla correzione ed integrazione dell'Atto di Pianificazione in argomento.

Parallelamente l'Amministrazione Comunale ha svolto un'attività di coinvolgimento dei cittadini e delle realtà sociali presenti nel territorio, con l'obiettivo di promuovere un dibattito e confronto finalizzato ad un processo di trasparenza e condivisione delle attività necessarie per completare il Piano Urbanistico Comunale. Tale processo di condivisione è stato definito "PUC PARTECIPATO", nel quale sono stati attivati i seguenti canali di comunicazione:

- 1) Assemblee Pubbliche sul "P.U.C. PARTECIPATO" (28.02.2014, 04.04.2014 e 06.06.2014);
- 2) Questionario online (entro il 19.05.2014);
- 3) E-mail puc@comune.assemini.ca.it (entro il 19.05.2014);
- 4) Richieste cartacee tramite il protocollo generale (entro il 19.05.2014);
- 5) Riunioni e incontri con Comitati di Cittadini e Imprese (su richiesta);
- 6) Accoglimento del pubblico il martedì e venerdì dalle ore 9:30/10:30;
- 7) Una serie di iniziative per specifici portatori di interesse (scuole, associazioni culturali, imprese locali, etc).

È stato inoltre dedicato uno spazio nel sito internet istituzionale del Comune, mediante l'attivazione di una pagina web interattiva, contenente le informazioni e i risultati conseguenti al processo di partecipazione.

4 INDIRIZZI POLITICI DEL PIANO

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 32 del 26 giugno 2014, sono stati presentati gli indirizzi politici del Piano Urbanistico Comunale per il completamento della verifica di coerenza RAS.

Di seguito sono sintetizzati gli indirizzi approvati dal Consiglio, che costituiscono il principale riferimento per l'aggiornamento e revisione del Piano:

1. Approvazione del PUC:

L'obiettivo prioritario è completare l'iter di approvazione del Piano Urbanistico Comunale, attraverso la formulazione della proposta di aggiornamento e revisione del Piano entro il mese di Luglio 2014; la proposta deve evitare modifiche che comportino l'invalidazione del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e del relativo parere motivato, ciò al fine di non compromettere il complesso iter di approvazione, valutazione e verifica del Piano.

2. Limitazione del rischio idrogeologico:

L'obiettivo riguarda la necessità di mitigare le criticità idrauliche presenti nel territorio che interessano diffusamente l'abitato attraverso: l'allineamento dello studio idrogeologico comunale con l'ultima versione del Piano Stralcio Fasce Fluviali (P.S.F.F.), la redazione della Variante al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I) con uno studio di maggior dettaglio del reticolo minore, l'individuazione delle opere di mitigazione del rischio idrogeologico e ulteriori soluzioni di riduzione del rischio anche mediante meccanismi di perequazione e trasferimento dell'edificabilità in ambiti privi di pericolosità, specificamente individuati nel Piano.

3. Tutela dei diritti acquisiti:

L'obiettivo è finalizzato a salvaguardare diritti acquisiti mediante la stipula di atti e/o accordi tra Comune e privati cittadini, Enti e/o Società, in particolare il rispetto di diritti edificatori acquisiti a seguito della cessione gratuita di aree necessarie alla realizzazione di interventi di interesse pubblico e la conferma di aspettative edificatorie ormai consolidate nelle zone "A", "B1", "B2", "C1" e "C2".

4. Riqualficazione urbana dell'esistente:

L'obiettivo della riqualficazione della zona B è concretizzabile mediante lo sviluppo di politiche urbanistiche che incentivino la riqualficazione del tessuto urbano consolidato attraverso interventi integrati e coordinati, capaci di incrementare la dotazione di aree per servizi nelle aree maggiormente carenti e ricostituire una relazione con il contorno edificato delle zone contermini.

5. Riduzione delle aree interessate da programmi integrati (P.In.):

La necessità di adeguare l'offerta abitativa al ridotto fabbisogno è concretizzabile attraverso una contrazione degli ambiti P.In. mediante l'applicazione dei seguenti criteri di riduzione delle aree:

- salvaguardia delle aree a maggiore capacità d'uso agricolo;
- esclusione delle aree maggiormente periferiche rispetto all'abitato esistente;
- esclusione delle aree soggette a rischio idrogeologico;
- conferma delle aree adiacenti alle principali infrastrutture per la mobilità (fermate metropolitana).

6. Sostenibilità degli indici nei programmi integrati (P.In.):

La necessità di ridurre l'edificabilità complessivamente realizzabile all'interno dei P.In. deve tuttavia salvaguardare la sostenibilità e omogeneità urbanistica del sistema, attraverso il riconoscimento di tre distinte categorie, schematicamente così individuati:

- a) Indice territoriale compreso tra lo 0,6 e lo 0,8 mc/mq per salvaguardare i diritti acquisiti con accordi e/o Convenzioni già stipulati con l'Amministrazione Comunale;
- b) Indice territoriale omogeneo sostenibile nei diversi P.In. tra lo 0,60 e lo 0,70 mc/mq;
- c) Indice territoriale in aree soggette a vincolo di inedificabilità compreso tra lo 0,15 e lo 0,20 mc/mq, al fine di favorire scenari di coinvolgimento di tali aree all'interno del sistema urbano complessivo, evitando così la marginalizzazione di tali aree in ambiti nel quale il nuovo Piano prevede lo sviluppo urbanistico dell'abitato.

7. Riduzione delle volumetrie in aree esterne all'abitato "P.R.U. Truncu is Follas" e aree C* di espansione contermini:

Nell'ottica del contenimento delle volumetrie residenziali e ridurre il consumo di territorio, si propone l'eliminazione del PEEP previsto nel Piano di Risanamento Urbanistico di Truncu is Follas, corrispondente a 48.000 mc realizzabili, e delle zone C* previste nello stesso contesto territoriale, ritenendo di dover evitare ulteriori sviluppi insediativi in aree periferiche.

8. Riduzione delle aree per attività produttive, artigianali e commerciali:

Nell'ottica del contenimento del consumo del territorio e di prevedere aree edificabili a carattere produttivo maggiormente rispondenti alla domanda, ci si propone di ridurre o eliminare la zona "D3" e la zona "G6" adiacenti al confine comunale con Sestu in prossimità del mercato ortofrutticolo.

9. Aree verdi:

L'obiettivo è quello di aumentare le aree attualmente disponibili destinate a servizi e verde pubblico al fine di assicurare il miglioramento della qualità della vita; la localizzazione delle aree deve favorire il massimo accorpamento e l'integrazione con l'abitato e le nuove aree di sviluppo urbano, anche attraverso l'implementazione di una rete di percorsi pedonali e/o ciclabili. Il raggiungimento di tale obiettivo rafforza la necessità di procedere attraverso una pianificazione integrata e coordinata (P.In.), capace di garantire il reperimento degli Standard a Verde e Servizi ancora mancanti per le zone "A" e "B".

10. Disciplina di dettaglio delle zone "Gparco":

L'obiettivo è quello di descrivere in forma più dettagliata la normativa, in funzione di uno sviluppo Turistico-Ricettivo al fine di permettere una immediata riconversione delle volumetrie esistenti ed un effettivo utilizzo di questo territorio come risorsa ambientale di interesse pubblico, facilitando la fruizione delle risorse naturali presenti, che possono rivestire un volano per iniziative di carattere sociale e produttivo.

5 REVISIONE E AGGIORNAMENTO DEL PIANO

Di seguito sono illustrate le modalità di aggiornamento e revisione del Piano a seguito delle osservazioni del CTRU, articolate secondo i principali dispositivi di Piano.

5.1 Il riordino delle conoscenze

Gli elaborati aggiornati relativi all'assetto ambientale sono costituiti dalla relazione illustrativa e dalle carte che rappresentano l'uso del suolo e le caratteristiche geolitologiche, idrogeologiche, geologico- tecniche e geomorfologiche e quelle indicanti le acclività, l'unità delle terre e la copertura vegetale, nonché quella più generale dell'assetto ambientale.

I beni storico culturali sono stati aggiornati e rappresentati in relazione alle Ortofoto, alla copertura vegetale e alla zonizzazione urbanistica.

L'assetto insediativo è stato aggiornato relativamente agli strumenti urbanistici attuativi vigenti e all'assetto insediativo come indicato nel PPR. È stata inoltre elaborata una carta delle aree a rischio di incidente rilevante relativa alle attività produttive di Macchiareddu.

Il territorio comunale di Assemini è stato inoltre inquadrato in relazione agli Ambiti di paesaggio definiti dal Piano Paesaggistico Regionale, verificando la coerenza della normativa comunale con i relativi indirizzi a livello Regionale. Sono quindi stati aggiunti gli elaborati che rappresentano la struttura paesaggistica del territorio e gli scenari progettuali comunali in relazione agli Ambiti locali di paesaggio.

5.2 Il fabbisogno abitativo

In seguito alle osservazioni del CTRU è stato integralmente rielaborato lo studio relativo al fabbisogno abitativo ed è stato aggiornato il documento sul dimensionamento del Piano.

La revisione del fabbisogno abitativo ha comportato una riduzione della domanda complessiva di abitazioni ed una profonda revisione del dimensionamento e dell'offerta abitativa di Piano che, così come quantificata nel Piano approvato, risultava in eccesso.

La revisione del fabbisogno abitativo ha comportato una riduzione della domanda complessiva di abitazioni ed una profonda revisione del dimensionamento e dell'offerta abitativa di Piano che, così come quantificata nel Piano approvato, risultava in eccesso. Il fabbisogno è inferiore di 3.200 abitanti rispetto alle previsioni del PUC approvato.

	PUC approvato	PUC aggiornato
<u>A – Pregresso</u>		
A1 - da affollamento	-	-
A2 - da degrado	-	-
A3 - da sostituzione d'uso	331 abitanti	320 abitanti
A4 - senza abitazione (alluvionati)	-	26 abitanti
<u>B – Domanda correlata alle dinamiche demografiche</u>	-	
B1 - incremento demografico	4.793 abitanti	3.180 abitanti
B2 - frammentazione dei nuclei familiari	3.770 abitanti	1.938 abitanti
B3 - incremento dei consumi abitativi	-	-
<u>C - Valori a dedurre</u>		
C1 - recupero degrado	-	-
C2 - riuso stock vuoto	230 abitanti	-
Somma	8.664 abitanti	5.464 abitanti

Il processo di rimodulazione dell'offerta abitativa è avvenuto sulla base delle volumetrie realizzate al primo gennaio 2014.

Il calcolo della capacità insediativa residua è avvenuto in due fasi: una prima fase di rifinitura dei dati e una seconda fase in cui si sono definiti i tagli agli indici edificatori di alcune sottozone urbanistiche, in modo da salvaguardare sia una quota equa di capacità edificatoria pregressa nel centro consolidato sia il mantenimento di aree negli ambiti di Programmazione Integrata e di Riqualificazione Urbana sufficienti a fornire la quota di zone S pregresse (per le zone A e B) e caratterizzate da indici edificatori adeguati in termini di sostenibilità economica di realizzazione.

Zone Urbanistiche	Superficie (mq)	Volumetria realizzabile (mc)	I.E.	Volumetria realizzata (mc)	Volumetria residenziale di Piano	mc/ab	Abitanti
A1	60.777	182.330	3,0	176.846	5.484	335	16
A2	108.532	325.596	3,0	4.215.287	56.566	215	263
B1 – B2	1.315.419	3.946.257	3,0				
B3	17.865	13.399	0,75	10.436	2.963	215	14
C1	596.148	894.221	1,5	794.992	99.230	150	662
C2 - Piri Piri	77.306	74.600	-	60.983	0	150	0
C2 - Truncu is Follas	103.249	120.813	-	57.314	0	150	0
C2.2	13.994	13.994	1,00	13.994	0	150	0
C3	125.643	163.336	1,3	0	163.336	150	1.089
C3 (rischio idraulico)	47.025	30.566	0,65	0	30.566	150	204
Totale	2.465.954	5.765.113		5.329.852	435.261		2.248
Fabbisogno al 2024							5.464
Abitanti insediabili negli Ambiti di Programmazione Integrata e Riqualificazione Urbana							3.216
pari a mc							482.400

Nello specifico:

- per le zone A e B è stato effettuato l'aggiornamento delle volumetrie realizzate sommando ai dati relativi al 2004, indicati nel Piano approvato, le quote volumetriche concesionate dall'ufficio tecnico fino al primo gennaio 2014;

- le zone BS sono state distinte in:

- BS1 e BS2, successivamente riorganizzate in Ambiti di Riqualificazione Urbana, prive di volumetrie realizzate, alle quali è stato assegnato un indice territoriale di 1 mc/mq;
- BS3, costituite da lotti già insediati, alle quali è stata confermata la quota di volumetria residua rilevata ;

- nella zona C1, i 99.179 mc indicati rappresentano una stima del 5% di volumetria residua applicata a tutte le zone C1, da sommare alla quota dei comparti attuativi di Sant'Andrea 2A e 2B che sono stati contabilizzati al 100% della loro potenzialità edificatoria perché ancora in edificati;

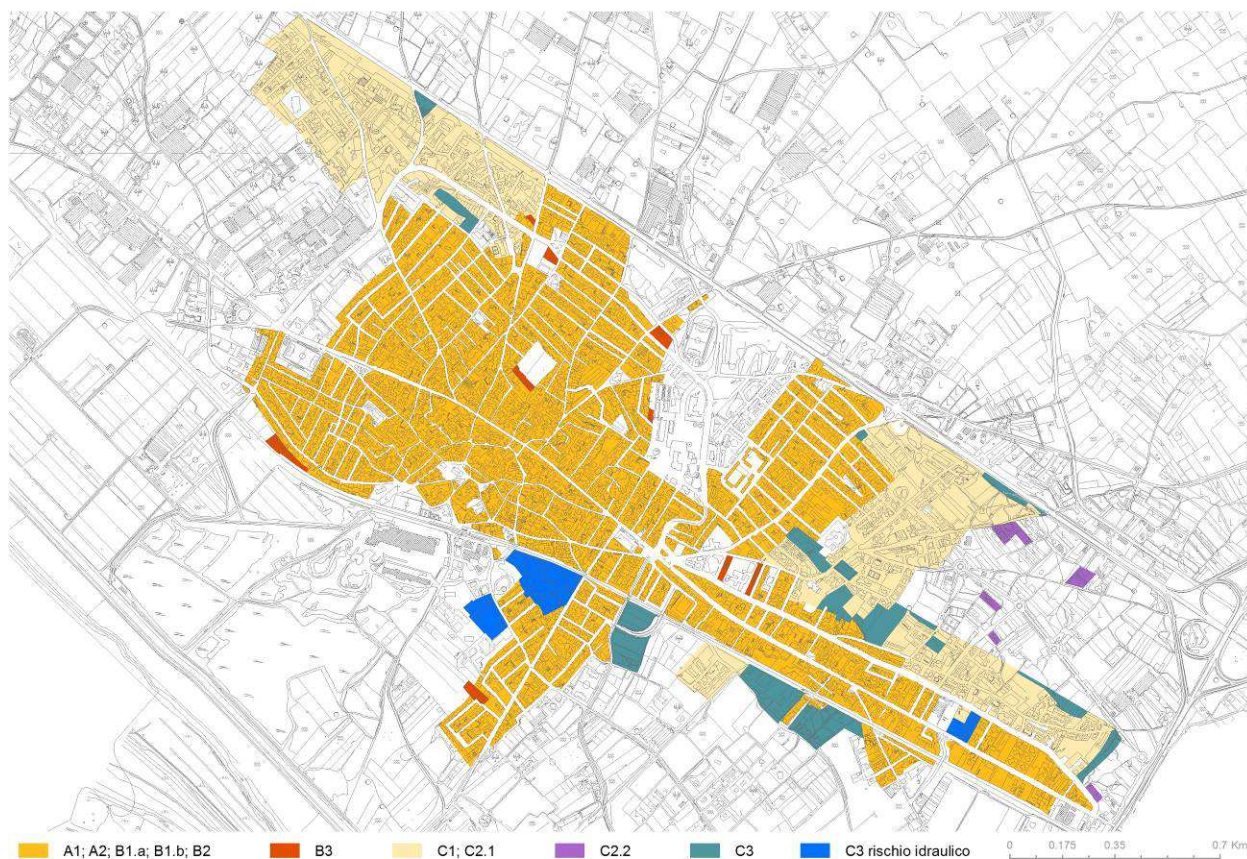
- per la zona C2 - PRU Piri Piri e si è provveduto all'aggiornamento dei volumi realizzati e si è constatato che le quote residue rappresentano le volumetrie pubbliche e per i servizi connessi alla residenza, pertanto non essendo destinati ad uso residenziale non sono stati contabilizzati ai fini della capacità insediativa;

- nella zona C2 – PRU Truncu is Follas, si è provveduto all'eliminazione delle volumetrie residenziali del PEEP pari a 48.000 mc. La volumetria residua anche in questo caso rappresenta le volumetrie pubbliche e per i servizi connessi alla residenza che quindi non sono state contabilizzate ai fini della capacità insediativa residua;

- le zone C2.2 sono state identificate per rappresentare le aree legittimamente edificate ubicate ai margini del tessuto urbano consolidato. Per queste aree sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo; è consentita inoltre la ristrutturazione edilizia interna, nel rispetto dei caratteri tipologico costruttivi del contesto urbano di riferimento.

Qualora adiacenti ad ambiti di pianificazione integrata a carattere residenziale (P.In.), il Piano consente l'inserimento all'interno del Progetto guida e degli strumenti urbanistici attuativi e l'applicazione dei relativi parametri edilizi ed urbanistici.

- la volumetria realizzabile in zona C* è stata eliminata, a seguito delle osservazioni del CTRU;
- gli indici di edificabilità delle zone C3 sono state differenziate a seconda della sussistenza o meno del rischio idraulico:
 - le C3 in zona sicura presentano un indice di 1,3 mc/mq
 - le C3 in zona di rischio idraulico presentano un indice di 0,65 mc/mq;
- le volumetrie realizzabili nel Piano di Zona di Su Zaffaranu sono state confermate.



Zone urbanistiche che producono capacità insediativa residua nel centro consolidato

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).

Zone Urbanistiche	Superficie (mq)	I.E.	Volumetria realizzabile	mc/lab progetto	Abitanti
Ambito R.U. 1	6.909	1,0	6.909	150	46
Ambito R.U. 2	20.575	1,0	20.575	150	137
Ambito R.U. 3	2.257	1,0	2.257	150	15
Ambito R.U. 4	7.401	1,0	7.401	150	49
P.In. Cuccuru Macciorri	404.363	0,20 / 0,70	267.302	150	1.782
P.In. Sa Costera A	19.829	0,20 / 0,70	9.146	150	61
P.In. Sa Costera B	147.789	0,20 / 0,70	95.060	150	634
P.In. Santa Lucia	155.346	0,20 / 0,70	107.131	150	714
Abitanti insediabili negli Ambiti di Programmazione Integrata e Riqualificazione Urbana					3.439

Secondo i criteri stabiliti, si arriva a una insediabilità complessiva in questi ambiti pari a 3.439 abitanti, che risulta superiore di 223 unità rispetto alla quota definita precedentemente e calcolata sul fabbisogno al primo gennaio 2014 (3.216 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.

5.3 Il fabbisogno di aree per attività produttive e per servizi

Attività produttive e servizi generali: è stata analizzata l'offerta insediativa a carattere produttivo e per servizi attraverso un confronto tra la previsione insediativa del Piano e le dinamiche locali e d'area vasta. La revisione del dimensionamento insediativo a carattere produttivo e per servizi ha determinato l'eliminazione delle aree produttive e per servizi localizzate ai margini del territorio comunale, in prossimità con il polo agroalimentare di Sestu, che risulta più competitivo.

L'offerta di insediabilità a carattere produttivo, commerciale e per servizi che il Piano deve organizzare sul territorio, si confronta con due principali questioni:

- la domanda emergente dal sistema economico produttivo, sia alla scala locale che d'area vasta;
- la competitività dell'offerta insediativa e infrastrutturale, rispetto alle opportunità di insediamento del territorio di riferimento.

Per quanto riguarda l'offerta, il sistema territoriale organizza le principali aree produttive e commerciali in riferimento alle infrastrutture viarie di interesse regionale (SS 130 e SS131) e nell'ambito delle aree di sviluppo industriale del CaCIP. Una organizzazione spaziale variegata che presenta molteplici opportunità di insediamento, in molti casi in aree già urbanizzate e infrastrutturate.

L'adeguamento dell'offerta insediativa a carattere produttivo e per servizi deve quindi riuscire a:

- assecondare una potenziale domanda interna, che può essere soddisfatta solo a livello locale, favorendo così un miglioramento dei processi produttivi e imprenditoriali, con una conseguente crescita occupazione e del sistema economico complessivo;
- identificare una strategia integrata volta a qualificare la competitività del sistema insediativo e infrastrutturale di Assemini, rispetto alle opportunità di insediamento offerte nel territorio di riferimento.

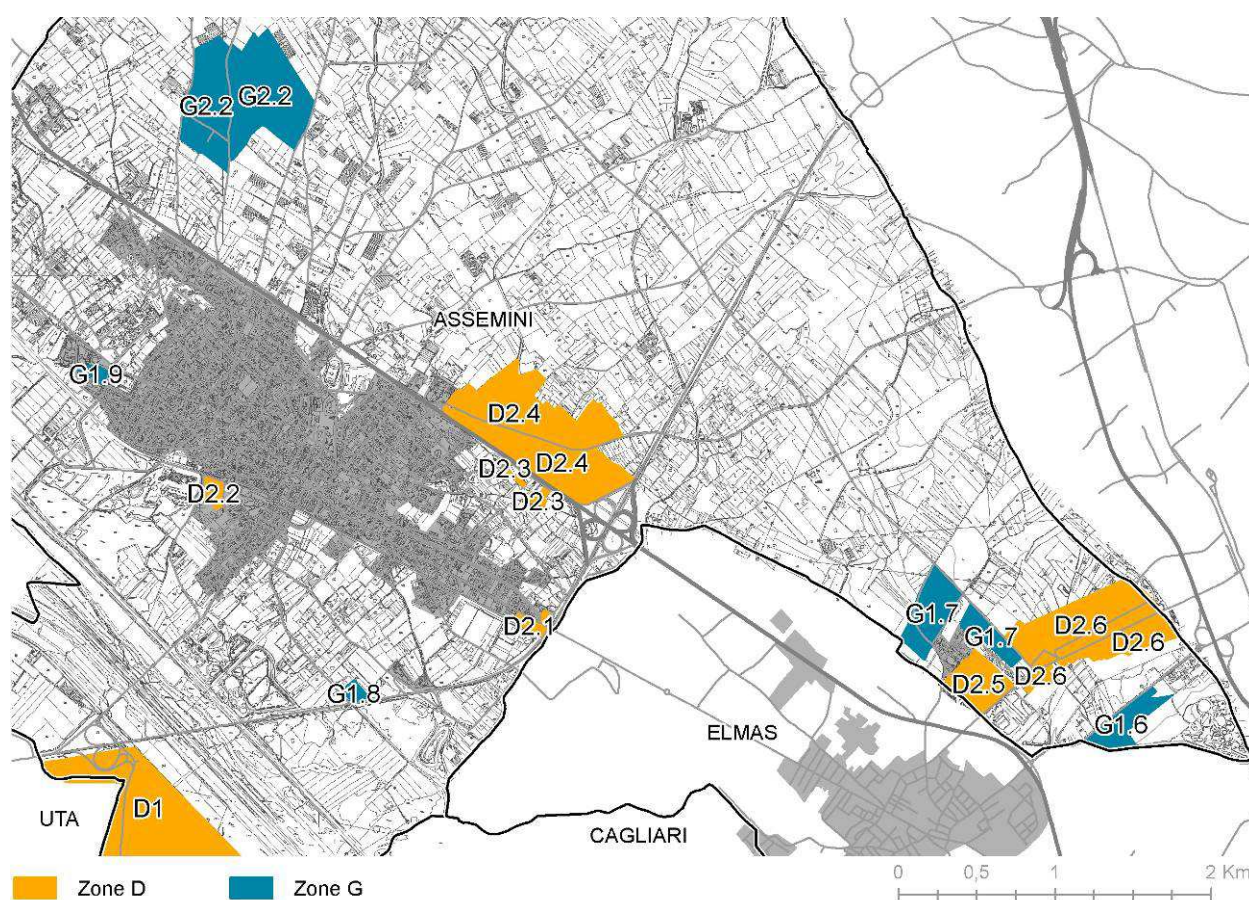
Alla domanda interna il Piano risponde attraverso la conferma dell'ambito di pianificazione integrata della Sottozona D2, volto alla riqualificazione urbanistica e infrastrutturale delle aree già insediate ed al potenziamento della capacità insediativa, anche attraverso la previsione al suo interno di un Piano per Insediamenti Produttivi, che vedrà coinvolta direttamente l'Amministrazione comunale nelle fasi di assegnazione delle aree urbanizzate.

Inoltre, nelle aree interessate dai programmi integrati, in cui si concentrerà gran parte dello sviluppo residenziale nel breve e lungo termine, sono previste quote variabili di zone per servizi generali (Zone G) e per attività artigianali di pregio (Zona D).

Per le aree produttive esistenti all'interno del tessuto urbano, il Piano promuove inoltre la formazione di programmi volti alla riqualificazione e recupero del tessuto urbano ed edilizio.

Per quanto riguarda l'offerta insediativa rivolta alla domanda sovralocale, la fase di revisione del Piano e gli approfondimenti socio economici elaborati, consentono di riconoscere una debolezza di alcune delle proposte urbanistiche formulate; in particolare si propone l'eliminazione delle previsioni urbanistiche localizzate al confine comunale di Sestu, in prossimità del Centro agroalimentare, riguardanti le aree destinate ad attività connesse all'agroalimentare" (ex Zona D3) e le aree per attrezzature di interesse generale di area vasta (ex Zona G6), in quanto poco competitive rispetto all'offerta presente nel sistema territoriale di appartenenza.

Il Piano conferma invece l'ampliamento delle aree per servizi generali a carattere prevalentemente sportivo presenti nell'agro asseminese (G2.2 ex Zona G7).



Individuazione delle aree D e G a maggior capacità insediativa di nuove aziende

5.4 La dotazione di spazi e aree destinate a servizi pubblici

I valori delle superfici di aree S per Servizi per le zone A e B ricalcolati in fase di aggiornamento del Piano, tramite contabilizzazione in ambiente GIS, indicano un valore totale di superfici per servizi pari a 329.162 mq, per una popolazione insediabile pari a 20.476 abitanti.

	Categoria	Standard mq/ab	Aree S per servizi per 20,476 ab (mq)	Aree S per servizi disponibili mq (GIS)	Deficit
S1	Istruzione	4,5	92.142	47.255	-44.887
S2	Interesse comune	2	40.952	152.723	111.771
S3	Spazi attrezzati	9	184.284	120.558	-63.726
S4	Parcheggi	2,5	51.190	8.625	-42.565
	Totali	18	368.568	329.162	-39.406

Tale ripartizione genera quindi un deficit di aree S differenziato per ogni categoria, che dovrà essere compensato dalle cessioni generate dagli Ambiti di Pianificazione Integrata e di Riqualificazione Urbana, le aree Sbpr, che risultano pari a 231.102 mq, ripartiti come segue:

Ambiti P.In.	Sbpr
Cuccuru Macciorri	121.309
Sa Costera A	5.949
Sa Costera B	44.337
Santa Lucia	46.604
Ambiti R.U.	
ARU 1	1.945
ARU 2	5.753
ARU 3	943
ARU 4	4.262
Totale	231.102

Il totale delle aree S di Piano ammonta a 560.264 mq.

Le aree Sbpr fornite dagli ambiti di pianificazione integrata e di riqualificazione urbana sono a loro volta suddivise nelle quattro sottozone in modo da compensare le categorie con deficit maggiore (S1 ed S4).

Ambiti P.In.	Sbpr	S1	S2	S3	S4
Cuccuru Macciorri	121.309	18.196	6.065	72.785	24.262
Sa Costera A	5.949	-	-	4.461	1.487
Sa Costera B	44.337	4.434	-	35.469	4.434
Santa Lucia	46.604	13.981	-	27.962	4.660
Ambiti R.U.					
ARU 1	1.945	-	-	1.362	584
ARU 2	5.753	-	-	5.178	575
ARU 3	943	-	-	-	943
ARU 4	4.262	-	-	2.983	1.278
Totale	231.102	36.611	6.065	150.201	38.224

La dotazione di Piano per abitante risulta ancora leggermente sottostandard per le Aree S1 ed S4. Tuttavia le dinamiche demografiche portano a riconsiderare in decremento il fabbisogno di aree S1 destinate all'istruzione, anche alla luce dei bassi indici di utilizzazione di alcune scuole comunali. Per quanto riguarda la dotazione di aree S4 per parcheggi, la stessa potrà essere meglio considerata in funzione delle politiche di mobilità sostenibile che saranno promosse nell'ambito della redazione del PUM.

Zone S	Categoria	Aree disponibili	Previsione PUC	Totale S	Dotazione mq/ab.	Standard mq/ab
S1	Istruzione	47.255	36.611	83.866	4,1	4,5
S2	Interesse comune	152.723	6.065	158.788	7,8	2
S3	Spazi attrezzati	120.558	150.201	270.760	13,2	9
S4	Parcheggi	8.625	38.224	46.849	2,3	2,5
	Totali	329.162	231.102	560.263	27,4	18

Si può evidenziare inoltre che l'attuale dotazione di aree S per servizi garantirebbe il soddisfacimento degli standard di legge (18 mq/ab) per una popolazione insediabile complessiva nelle zone A e B pari a 31.126 abitanti.

5.5 Il Progetto del PUC

Le sottozone A, B, D e G sono state riclassificate coerentemente con gli indirizzi contenuti nelle Linee guida RAS. Più specificamente per le diverse zone:

- **Zona A:** le sottozone del Piano approvato non indicate come “centro storico” ma incluse nel centro di antica e prima formazione sono state riclassificate come Zona A2.
- **Zona B:** le zone BS sono state distinte in:
 - BS1 e BS2, prive di volumetrie realizzate, successivamente riorganizzate in Ambiti di Riqualificazione Urbana, che rappresentano dei comparti di attuazione obbligatoria ai quali è stato assegnato un indice territoriale di 1 mc/mq;
 - BS3, costituite da lotti già insediati, alle quali è stata confermata la quota di volumetria residua rilevata ;

Per quanto riguarda il Piano Particolareggiato della via Cagliari è stata effettuata la revisione del perimetro, stralciando le aree all'interno del centro di antica e prima formazione, e sono stati rivisti i parametri urbanistico-edilizi per la revisione dello strumento urbanistico attuativo.
- **Zona C:** le zone C sono state differenziate come segue:
 - Sottozona C1;
 - Sottozona C2 - PRU Piri Piri, C2 – PRU Truncu is Follas e C2.2;
 - Sottozona C3, differenziate a seconda della sussistenza o meno del rischio idraulico:
 - le C3 in zona sicura presentano un indice di 1,3 mc/mq
 - le C3 in zona di rischio idraulico presentano un indice di 0,65 mc/mq;
- **Zona D:** sono classificate D le parti del territorio comunale destinate a insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.
 - Sottozona D1 - Grandi aree industriali – Aree comprese nel piano regolatore CaCIP
 - Sottozona D2 - Insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali, suddivisi come segue:

- *D2.1 Zone artigianali consolidate comprese all'interno del perimetro urbano - via Carmine*
- *D2.2 Zone artigianali della via Asproni come da Piano Attuativo con convenzione efficace*
- *D2.3 Zone produttive in ambiti di riqualificazione*
- *D2.4 Zone artigianali per insediamenti non compatibili con la residenza*
- *D2.5 Zone artigianali interessate da attività produttive esistenti;*
- *D2.6 Zone artigianali e commerciali*

Oltre queste sono da considerarsi le quote volumetriche destinate alle zone D previste all'interno del P.In. Cuccuru Macciorri.

- **Zone E:** è stata eseguita la revisione delle simbologie utilizzate e sono state precisati i parametri e le norme relative all'insediamento di attività o residenze;
- **Zone G:** le zone G sono state riclassificate e singolarmente normate. Il PUC prevede la suddivisione della Zona G per Servizi generali, in funzione delle diverse destinazioni d'uso ammesse e delle relative modalità di attuazione, nelle seguenti sottozone:
 - Sottozona G1 - Attrezzature di servizio
 - *G1.1 - Attrezzature scolastiche di secondo livello*
 - *G1.2 - Attrezzature direzionali di iniziativa pubblica e privata*
 - *G1.3 - Attrezzature socio sanitarie: Poliambulatorio*
 - *G1.4 - Attrezzature direzionali e sanitarie*
 - *G1.5 - Stazione ferroviaria*
 - *G1.6 - Attrezzature e servizi di interesse generale*
 - *G1.7 - Attrezzature commerciali e ricettive*
 - *G1.8 - Servizi di assistenza per gli automobilisti*
 - *G1.9 - Attrezzature per lo sport, la cura ed il benessere della persona*
 - *G1.10 - Attrezzature per attività sportive all'aperto*
 - *G1.11 - Servizi generali in ambiti di riqualificazione urbana*
 - Sottozona G2 - Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero
 - *G2.1 - Piscina comunale*
 - *G2.2 - Attività a carattere prevalentemente sportivo*
 - *G2.3 - Villa Asquer*
 - *G2.4 - Parco (G2.4a / G2.4b / G2.4c)*
 - *G2.5 - Area mineraria di San Leone*
 - Sottozona G3 - Aree di presidio militare;
 - *G3.1 - Caserma carabinieri*
 - Sottozona G4 - Infrastrutture tecnologiche e d'area vasta
 - *G4.1 - Attrezzature tecnologiche ciclo dell'acqua (G4.1a Acquedotto / G4.1b Potabilizzatore)*
 - *G4.2 - Attrezzature tecnologiche: Ecocentro*
 - *G4.3 - ex Depuratore*
 - *G4.4 - ex Discarica Loc. Sa Ruina*
 - *G4.5 - Cimitero*
 - *G4.6 - Attrezzature tecnologiche: impianto di sollevamento*
- **Ambiti di Pianificazione Integrata:** 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 (0,2 mc/mq per le aree con vincoli di inedificabilità e 0,7 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).

Le zone C2.2 sono state identificate per rappresentare le aree legittimamente edificate ubicate ai margini del tessuto urbano consolidato. Per queste aree sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo; è consentita inoltre la ristrutturazione edilizia interna, nel rispetto dei caratteri tipologico costruttivi del contesto urbano di riferimento. Qualora adiacenti ad ambiti di pianificazione integrata a carattere residenziale (P.In.), il Piano consente l'inserimento all'interno del Progetto guida e degli strumenti urbanistici attuativi e l'applicazione dei relativi parametri edilizi ed urbanistici.

- **Ambiti di riqualificazione urbana**

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. Per tali aree il Piano prevede la possibilità di edificare previa predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto, 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;
- Ambito RU 2, comprendente tre distinte aree ubicate in diversi settori urbani, ma sempre in stretta connessione con il tessuto urbano consolidato;
- 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.

-

5.6 Rapporto tra le scelte di Piano e il PAI

- per quanto riguarda il rapporto fra scelte di Piano e sicurezza idrogeologica, le osservazioni del CTRU sono orientate a precisare, per ogni zona urbanistica omogenea, le limitazioni d'uso previste dalla normativa del PAI per i diversi livelli di pericolosità idraulica o da frana;

I risultati del PAI e degli Studi di compatibilità sono stati recepiti all'interno dell'apparato normativo del Piano e hanno in alcuni casi guidato le scelte di Piano (ad esempio, per le volumetrie delle zone C3).

5.7 Il regolamento edilizio

Il documento è stato revisionato in diversi articoli, adeguando i riferimenti normativi e rimuovendo vizi di coerenza con il quadro normativo di riferimento.

5.8 Gli elaborati del Piano Urbanistico Comunale

In seguito alle operazioni di aggiornamento e/o rettifica di una parte dei documenti, il Piano è costituito dai seguenti elaborati (in grassetto i documenti di nuova elaborazione o oggetto di revisione e aggiornamento):

Elaborati prescrittivi

1	Norme di attuazione (2014)
2	Regolamento edilizio (2014)
3	Registro dei beni
Tav.A4	Disciplina urbanistica dell'ambito urbano - scala 1:4.000 (2014)
Tav.A5	Disciplina urbanistica del territorio comunale - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
6 (I_IV)	Abaco delle tipologie edilizie per il centro storico Vol.1
6 (II_IV)	Abaco dei caratteri costruttivi del centro storico
6 (IV_IV)	Gamma dei campioni di colore per le opere esterne del centro storico
Tav.A7	sovrapposizione pericolosità idrogeologica e disciplina urbanistica- IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav.A8	Sovrapposizione catastale e disciplina urbanistica IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)

Elaborati descrittivi

D1	Relazione generale
D1a	Relazione integrativa (2014)
D2	Relazione storica
D3	Dimensionamento abitativo (2014)
D4	Dinamiche demografiche e fabbisogno abitativo (2014)
D5	Servizi di quartiere (2014)
D6	Attività produttive e servizi generali (2014)
D7	Assetto storico-culturale - Relazione generale beni paesaggistici e identitari

Elaborati di riordino delle conoscenze**Assetto Ambientale**

AA	Assetto ambientale - Relazione illustrativa (2014)
Tav.AA1	Carta dei beni paesaggistici ambientali - IV sezioni - scala 1:10.000
Tav.AA2	Carta uso del suolo - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav.AA3	Carta geolitologica - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav.AA4 (I_II)	Carta delle unità di paesaggio - scala 1:10.000
Tav.AA4 (I_II)	Carta delle unità di paesaggio - isola amministrativa - scala 1:25.000
Tav.AA5	Carta idrogeologica - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav.AA6	Carta geologico - tecnica - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav.AA7	Carta geomorfologica - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav.AA8	Carta delle acclività - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)

- Tav.AA9** Carta Unità delle terre - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav.AA10 Carta della copertura vegetale - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav.AA11 Carta assetto ambientale - PPR - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)

Assetto Storico-culturale

- Tav. AS1 Immobili di interesse storico-urbano-architettonico zona A - II sezioni - scala 1:4.000
 Tav. AS2 Carta dei beni paesaggistici ed identitari - V sezioni - scala 1:10.000
Tav. AS3 Carta dei beni archeologici e storico culturali con Ortofoto - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav. AS4 Carta dei beni archeologici e storico culturali su copertura vegetale - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav. AS5 Carta dei beni archeologici e storico culturali con zonizzazione urbanistica - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)

Assetto insediativo

- Tav. AI1 Programma di fabbricazione Vigente - III sezioni - scala 1:10.000
 Tav. AI2 Programma di fabbricazione VARIANTE - III sezioni - scala 1:10.000¹
Tav. AI3 Carta Strumenti urbanistici attuativi vigenti - scala 1:4.000 (2014)
 Tav. AI4 (I_IV) Inquadramento del comune di Assemini nella rete provinciale dei trasporti - scala 1:25.000
 Tav. AI4 (II_IV) Infrastrutture di trasporto - scala 1:4.000
 Tav. AI4 (III_IV) Infrastrutture di trasporto - scala 1:4.000
 Tav. AI4 (IV_IV) Rete ciclopedonale - scala 1:4.000
 Tav. AI5 (I_V) Rete illuminazione pubblica - scala 1:4.000
 Tav. AI5 (II_V) Rete acque bianche - scala 1:4.000
 Tav. AI5 (III_V) Infrastrutture di trasporto - scala 1:4.000
 Tav. AI5 (IV_V) Rete delle acque nere - scala 1:4.000
 Tav. AI5 (V_V) Infrastrutture tecnologiche - reti irrigue CBSM - scala 1:4.000
 Tav. AI6 (I_II) Demanio gravato da usi civici - scala 1:25.000
 Tav. AI6 (II_II) Usi civici - scala 1:4.000
Tav. AI7 Carta assetto insediativo – PPR - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav.AI8 Aree a rischio incidente rilevante - scala 1:10.000 (2014)

Ambiti di paesaggio locale

- Tav. AP1** Carta della struttura paesaggistica del territorio - scala 1:25.000 (2014)
AP2 Ambiti locali di paesaggio e scenari progettuali - Album A3 – (2014)

¹ Variante revocata con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 48/2012

6 MODALITÀ DI ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

Di seguito sono riportate puntualmente le modalità di accoglimento delle osservazioni al Piano con riferimento ai singoli punti della Determinazione 1561/DG:

6.1 Riordino delle conoscenze

Documento: Riordino delle conoscenze

Assetto ambientale

Carte Geologiche

Osservazione: **AA.1.1**

È stato redatta la carta geologico - tecnica Tav.AA6 Carta geologico - tecnica (IV sezioni - scala 1:10.000)

È stato redatta la carta geomorfologica Tav.AA7 Carta geomorfologica (IV sezioni - scala 1:10.000)

È stato redatta la carta delle acclività Tav. AA8 Carta delle acclività (IV sezioni - scala 1:10.000)

Osservazione: **AA.1.2**

La carta Tav. AA5 Carta della permeabilità dei suoli 25K, è stata sostituita dalla carta Tav. AA5 Carta idrogeologica (IV sezioni - scala 1:10.000)

Osservazione: **AA.1.3**

È stata predisposta la relazione di accompagnamento agli elaborati cartografici predisposti ad integrazione del Piano, deonominata AA Assetto ambientale – Relazione illustrativa

Carte Pedologiche

Osservazione: **AA.2.1**

Ad integrazione è stata predisposta la carta Tav.AA9 Carta Unità delle terre (IV sezioni - scala 1:10.000)

Osservazione: **AA.2.2**

La capacità d'uso del suolo è stata sviluppata all'interno della carta delle unità delle terre Tav.AA9 Carta Unità delle terre (IV sezioni - scala 1:10.000)

Osservazione: **AA.2.3**

È stato esteso lo studio dell'uso del suolo a tutto il territorio comunale riportato nella Tav.AA2 Carta uso del suolo (IV sezioni - scala 1:10.000)

Carte agronomiche / forestali

Osservazione: **AA.3.1**

È stato esteso lo studio dell'uso del suolo a tutto il territorio comunale riportato nella Tav.AA2 Carta uso del suolo (IV sezioni - scala 1:10.000)

Osservazioni: **AA.3.2 e AA.3.3**

È stato redatta la carta della copertura vegetale denominata Tav.AA10 Carta della copertura vegetale (IV sezioni - scala 1:10.000)

È stata elaborata la relazione specifica, contenuta nell'elaborata AA Assetto ambientale – Relazione illustrativa

Individuazione beni ambientali

Osservazione: **AA.4.1**

La relazione relativa ai beni ambientali individuati è contenuta all'interno della relazione AA Assetto ambientale – Relazione illustrativa

Sintesi

Osservazione: **AA.5.1**

E' stata redatta la carta la carta con i contenuti del PPR, nominata Tav.AA11 Carta assetto ambientale - PPR (IV sezioni - scala 1:10.000)

Assetto storico culturale

Patrimonio storico culturale diffuso

Osservazione: **ASC.1.1**

a) E' stata redatta la carta dei Beni Storico Culturali avente come sfondo la copertura vegetale, nominata Tav. AS4 Carta dei beni storico culturali su copertura vegetale (IV sezioni - scala 1:10.000)

b) E' stata redatta la carta dei Beni Storico Culturali avente come sfondo l'ortofoto, denominata Tav. AS3 Carta dei beni storico culturali con Ortofoto (IV sezioni - scala 1:10.000)

c) E' stata redatta la carta dei Beni Storico Culturali avente come sfondo la zonizzazione di Piano AS5 Carta dei beni storico culturali con zonizzazione urbanistica (IV sezioni - scala 1:10.000)

Osservazione: **ASC.1.2**

Insieme alla documentazione integrativa di Piano, saranno trasmessi:

- a. dati georeferenziati
- b. database in formato .mdb

Assetto insediativo

Strumento urbanistico vigente

Osservazione: **AI.1.1**

È stata predisposta la cartografia AI3 Carta Strumenti urbanistici attuativi vigenti (scala 1:4.000)

Individuazione dei tematismi da PPR

Osservazione: **AI.2.1**

E' stata redatta la carta con i contenuti del PPR, denominata Tav. AI7 Carta assetto insediativo – PPR (IV sezioni - scala 1:10.000)

Ambiti di paesaggio locali

Interpretazione delle conoscenze

Osservazione: **APL.1.1**

E' stata redatta la Tav. AP1 Carta della struttura paesaggistica del territorio (scala 1:25.000)

Individuazione degli ambiti di paesaggio locali e scenari progettuali

Osservazione: **APL.2.1**

E' stata redatto un album AP2 Ambiti locali di paesaggio e scenari progettuali (Album A3)

6.2 Disciplina Urbanistica

Documento: Progetto del PUC

Relazione di dimensionamento e stima del fabbisogno

E' stato integralmente rielaborato lo studio relativo al fabbisogno abitativo e è stato aggiornato il documento sul dimensionamento del Piano.

La revisione della domanda abitativa ha comportato una riduzione del fabbisogno complessivo di abitazioni ed una profonda revisione del dimensionamento e dell'offerta abitativa di piano.

Gli effetti sulle scelte di Piano sono:

- riduzione degli ambiti di pianificazione integrata;
- esclusione dagli ambiti P.In. delle aree legittimamente edificate e loro riclassificazione in funzione delle diverse destinazioni d'uso: C2.2; D2.3 G1.11.
- riduzione e differenziazione degli indici di edificabilità dei P.In. e delle zone di espansione; residenziale C3; i criteri di differenziazione riguardano la presenza di vincoli di inedificabilità o la presenza di accordi pubblico privati sottoscritti per la realizzazione di opere pubbliche.

Osservazione: **PUC.1.1**

Il fabbisogno abitativo da sostituzione d'uso è stato aggiornato nell'elaborato D3 Dimensionamento abitativo

Osservazione: **PUC.1.2**

La stima del fabbisogno abitativo da incremento demografico è stato integralmente aggiornato nel documento D4 Dinamiche demografiche e fabbisogno abitativo che sostituisce il precedente documento

Osservazione: **PUC.1.3**

Osservazione: **PUC.1.4**

La stima del fabbisogno abitativo derivante dalla frammentazione dei nuclei familiari è stato integralmente aggiornato nel documento D4 Dinamiche demografiche e fabbisogno abitativo che sostituisce il precedente documento

Il rapporto fra domanda abitativa e offerta abitativa pregressa e di nuova previsione è stato aggiornato nel documento D3 Dimensionamento abitativo

Osservazione: **PUC.1.5**

Le cartografie di riferimento per le tabelle del dimensionamento del Piano, di cui all'elaborato D3 Dimensionamento abitativo, sono le seguenti:

- AI1.I/III Programma di Fabbricazione vigente – territorio urbano
- 4 Disciplina urbanistica dell'ambito urbano 1:4.000

Osservazione: **PUC.1.6**

E' stato integralmente rielaborato lo studio relativo al fabbisogno di aree per attività produttive e per servizi, riportato nell'elaborato D6 Attività produttive e servizi generali, che sostituisce integralmente il documento precedentemente approvato

Scelte di piano: Zona A Centro Storico

Osservazione: **PUC.2.1**

Il Centro Matrice è stato riportato in legenda come "Centro Matrice", e verrà classificato come zona omogenea A e suddivisa nelle sottozone A1 e A2 come identificate nelle Linee Guida per l'adeguamento dei PUC. Il relativo articolo delle NTA è stato rinominato "Zona Omogenea A - Centro Storico - Centro di Prima e Antica Formazione;

Osservazione: **PUC.2.2**

Articolo 25

- modificato con inserimento del Centro di Antica e Prima Formazione;

Articolo 26

- Modalità degli Interventi, inserita la normativa generale di riferimento DA 2266/U/1983 Decreto Floris e art 52 delle NTA del PPR, nonché riferimento alla Determinazione del Direttore Generale n. 882 del 24 Aprile 2009 (verifica di conformità dei piani particolareggiati dei centri storici ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale).
- Eliminata la frase "per quanto non in contrasto con la seguente disciplina che è comunque prevalente".
- Al punto a) inserito il termine restauro ritenuto intervento corretto ai fini del mantenimento e della preservazione degli elementi di interesse storico architettonico.
- Gli edifici privi di interesse storico architettonico sono quelli privi di carattere compiuto.
- Rivisti gli interventi consentiti in assenza o presenza di Piano Particolareggiato del Centro di Prima e antica formazione;

Articolo 27

- Articolo abrogato, l'aggiornamento della carta relativa agli immobili di interesse storico architettonico costituisce variante al PUC; inoltre non si ritiene verosimile che ci siano casi non già cartografati che necessitino in futuro di essere inseriti, e se ciò si verificasse la procedura da seguire è disciplinata dal D.Lgs 42/2004.
- Ridefinita la disciplina di attuazione per la zona A.
- Il Piano particolareggiato del Centri di Antina e prima formazione non ha concluso il suo iter. Pertanto fino alla sua approvazione, valgono le disposizioni della Determinazione 882/2009 per gli aspetti di coerenza con il PPR del Piano del Centro Storico del 1995.

Articolo 29

- Inserito il riferimento al piano particolareggiato che disciplinerà l'installazione dei pannelli fotovoltaici negli edifici storico tradizionali del Centro di Prima e Antica Formazione;

Articolo 38

- Modificato, argomento spostato all'interno dell'art. 25 Zona A comprendente le aree del centro di Prima e Antica formazione;

Articolo 39

- Modificato - Argomento trattato nel nuovo art. 23 "Modalità degli interventi"

Articolo 40

- Vale quanto già detto: l'aggiornamento della carta relativa agli immobili di interesse storico architettonico costituisce variante al PUC;

Articolo 41

- Articolo abrogato

Articolo 42

- Articolo abrogato mentre è stato riformulato l'art. 29;

Scelte di piano: Zona B - Completamento residenziale

Osservazione: **PUC.3.1**

Relativamente alla zonizzazione:

- la simbologia è stata ricondotta a quella indicata nelle linee guida, inoltre è stata rimossa la zona B - Completamento residenziale - vincolo di esproprio per viabilità" in quanto entrambi i casi specificati (collegamento via Firenze-Via Carloforte - Prolungamento di via Tramontana sono stati esclusi per problemi tecnici dall'elenco triennale dei Lavori Pubblici);

- per i comparti B è stata verificata la sussistenza dei requisiti prevista dall'art. 3 del DA 2266/U/1983, ossia l'esistenza del 20% del volume realizzabile già insediato; le aree prive del requisito richiesto sono state riclassificate come Ambiti di riqualificazione urbana

- nomenclatura Bs eliminata, sostituita come segue:

- Bs1 e Bs2 modificati in Ambiti di riqualificazione urbana RU1, Ru2, RU3 e RU4

- Bs3, in B3 in quanto in possesso dei requisiti dell'art. 3 del Decreto Floris

- è stata rivista la specifica nomenclatura e la corrispondenza tra NTA e Cartografia;

- sono state eliminate le incongruenze;

Osservazione: **PUC.3.2**

Relativamente alle NdA:

- è stato specificato nella norma relativa alla zona B che la concessione edilizia diretta può avvenire solo con indice fondiario massimo di 3 mc/mq diversamente occorre predisporre un piano attuativo ai sensi dell'art. 41 della L 1150/42;

Art. 30

- Inserito riferimento all'art. 3 del Decreto Floris;

Art. 31

- Depurate le sottozone B di via Cagliari della dicitura PP; sono state riclassificate le zone B laddove prospicienti la zona omogenea A come ridefinita in seguito all'inserimento degli isolati del centro di prima e antica formazione;

La differenza relativa alle sottozone B* (ora riclassificate B1.a e B1.b) è l'altezza crescente man mano che gli isolati si allontanano dalla zona A, non è necessario individuare ulteriori parametri o indici urbanistico/edilizi;

Art. 32

- Eliminato comma che prevede la deroga al lotto minimo;

- inserita specifica relativa all'art. 3 del DA 2266/U/1983; l'attuale formulazione dell'articolo non prevede la possibilità di monetizzare le cessioni minime.

Art. 33

L'indice fondiario è distinto tra piano terra e piani superiori in quanto sono previste distinte funzioni insediabili;

L'altezza è definita nel Piano Particolareggiato;

Trattandosi di nuova edificazione il rispetto delle distanze non può riferirsi alle deroghe per casi esistenti;

Dotazione minima parcheggi da regolamento edilizio;

Inserita suddivisione subzone B1.a - B1.b - B2

Riperimetrazione aree del PP di via Cagliari eliminata dicitura relativa ai 15 metri; specificate le distanze da regolamento edilizio;

Art. 35

- sono state ridefinite le sottozone e precisati i relativi parametri;

Articolo 37

- articolo abrogato, sono fatti salvi i titoli abilitativi rilasciati alla data di entrata in vigore delle presenti Norme. Vedi aree B3;

Articolo 59

- Da verificare, sospesa la definizione

Articolo 59

- articolo 59 abrogato e interamente riscritto: le Bs1 e Bs2 prive dei requisiti di zona B sono state riclassificate come Ambiti di riqualificazione urbana con specifica normativa di attuazione (vedi articolo 128);

Articolo 60

Le aree Bs3 posseggono i requisiti di zona B, pertanto l'intero articolo è stato riscritto prevedendo una nuova zona B3

Scelte di piano: Zona C - Espansione residenziale

Osservazione: **PUC.4.1**

Modifiche apportate:

- corretta cartografia che riporta le zone C*;
- rivisti i colori della zonizzazione;
- i perimetri dei PRU sono quelli approvati;
- il perimetro del Piano di Zona è stato modificato a seguito di precisa ricognizione sul suo stato di attuazione
- la zona di espansione residenziale C* è stata riclassificata e accorpata alla Sottozona G1.7;

Osservazione: **PUC.4.2**

Relativamente alle norme di attuazione sono state effettuate le seguenti modifiche:

Articolo 44

- corretta la classificazione;

Articolo 45

- verificata e aggiornata la normativa (specificato nell'art. ex 43);
- riportata la prescrizione riguardante la predisposizione del piano attuativo;
- la partecipazione agli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione degli edifici oggetto di concessione edilizia in sanatoria, è un principio richiamato e disciplinato nei relativi Piani di Risanamento Urbanistico;
- non è prevista monetizzazione per le Zone C;
- precisato che la convenzione deve essere efficace;
- sussiste il rispetto di quanto previsto dal Decreto 2266/U/1983; è stata precisata meglio la frase relativa alla dotazione minima di parcheggi, in quanto aggiuntivi rispetto agli standard previsti dal Decreto Floris per le singole zone urbanistiche;
- tutte le sottozone devono rispettare l'indice di permeabilità e la dotazione di verde privato.

Articolo 49

- è stato precisato che l'indice fondiario applicabile è quello previsto dallo strumento attuativo;

Scelte di piano: Zona D - Insediamenti produttivi, commerciali ed artigianali

Osservazione: **PUC.5.1**

Relativamente alla zonizzazione:

- Uniformata la simbologia con quanto disposto dalle linee guida, identificando la zona D1 e la zona D2;
- Verificate e corrette le destinazioni d'uso ed i parametri;
- Corretta distanza minima pari al fabbricato più alto se superiore a 10 metri lineari;
- Eliminata la possibilità di realizzare l'alloggio custode per ciascun lotto urbanistico, consentita unicamente nelle aree produttive di maggiori dimensioni (D2.4, D2.5, D2.6) unicamente per i lotti di superficie maggiore a 5.000 mq;

Osservazione: **PUC.5.2**

Articolo 63

Il riferimento al DA 2266/U/1983 è corretto; le aree risultano aggiuntive agli Standard previsti per la specifica zona omogenea;

Articoli 65 e 66

- suddivise le zone D in due sottozone D2.1 e D2.2 con parametri distinti e precisato lo stato di attuazione;
- eliminate le destinazioni non compatibili; corretta la prescrizione sulla distanza tra pareti finestrate con riferimento al DA 2266/U/1983;

Articolo 67

- eliminate le funzioni non compatibili con la zona omogenea;

Articolo 68

- correzione generalizzata con l'eliminazione delle aree individuate nell'articolo poiché superflue;

Articolo 69

- articolo modificato;

Articolo 73

- eliminata possibilità di monetizzare gli standard in sono sempre dovuti nell'ambito di un piano attuativo; La superficie minima di intervento è costituita dall'intero ambito urbanistico

Articolo 74

- Eliminata la zona D3 a seguito della revisione del dimensionamento;

Articolo 76

- Articolo spostato e riclassificata la zona come D1, coerentemente con le linee guida. Si tratta di aree sottoposte a Piano territoriale di coordinamento - CaCIP, approvato dalla Regione Sardegna, sovraordinato al PUC. E' inserita una misure di salvaguardia ambientale e paesaggistica per gli ambiti intesi alle aree SIC e ZPS.

Articolo 77

- Chiarire data 1 agosto 1974 - si fa riferimento al PTC? NO - forse PDF

Articolo 79

- Articolo integrato con la precisazione che si tratta di ambito di pianificazione integrata.

Scelte di piano: Zona E - Agricola

Osservazione: **PUC.6.1**

Relativamente alla zonizzazione:

- la classificazione rispetta quanto indicato nelle Linee guida;
- erroneamente la normativa indicava la presenza di due Subzone E5a e E5c; di fatto la classificazione urbanistica del territorio ha identificato unicamente la subzona E5a Aree agricole con marginalità moderata pertanto è stata modificata la normativa.

Osservazione: **PUC.6.2**

Relativamente alle NdA:

- è stata specificata la normativa per ogni Sottozona agricola, dove ritenuto necessario in coerenza con le disposizioni e i criteri per l'edificazione stabiliti dalle Direttive per le zone agricole;

Articolo 37:

- è stato eliminato il riferimento ai piani particolareggiati.

Sono specificati i vari indici;

- è stata specificata la normativa per ogni sottozona agricola, accorpando tuttavia le Sottozone E1 ed E2 in quanto i relativi parametri stabiliti dalle Direttive risultano sostanzialmente assimilati;
- il lotto minimo rispetta quanto stabilito dai riferimenti normativi richiamati;
- per attività agricola non professionale si intende l'attività svolta a carattere non imprenditoriale ma per autoconsumo familiare, diversamente dagli imprenditori agricoli singoli o associati, come identificati ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, regolarmente iscritti nei relativi ruoli previdenziali, ai sensi della Legge 2 Agosto 1990, n. 23, che svolgono effettiva e prevalente attività agricola;
- è stata eliminata la possibilità di costruire nei lotti inferiori all'ettaro;

continua articolo 139

- eliminata la specifica per gli edifici esistenti; precisato inoltre che negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore delle norme è sempre ammessa la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria il restauro, il consolidamento, ed è escluso se non compatibile con gli indici di zona l'ampliamento volumetrico;
- l'altezza massima dei fabbricati residenziali è stata stabilita pari a 4,5 m mentre quella dei fabbricati strumentali alla conduzione agricola pari a 7,50;
- articolo integrato con i riferimenti al codice della strada ed al relativo regolamento di attuazione;
- articolo modificato in base al DPGR 228/1994; si precisa tuttavia che il comune è di classe II e non I come erroneamente riportato.

Articolo 140

- Non è necessaria un'ulteriore specifica a quanto già riportato.

Articolo 141

- Articolo modificato in relazione delle osservazioni;

Articolo 142

- articolo modificato in base al DPGR 228/1994, la descrizione è inserita nell'ex articolo 139 "Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative. La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mt. 500 e distanti tra loro almeno 5.000 m."

Eliminato il comma relativo alla procedura di ampliamento.

Articolo 143

- è stato precisato che l'accorpamento di più lotti separati, è possibile solo per il raggiungimento della superficie minima di intervento;

Articolo 156

- normativa della Sottozona E5 rivista è correttamente collocata all'interno delle Zone E

Scelte di piano: Zona G - Servizi generali

Osservazione: **PUC.7.1**

La disciplina delle Zone G è stata integralmente rivista mediante adeguamento della classificazione con quanto indicato dalle linee guida ed è stata meglio articolata la disciplina di carattere generale e la disciplina specifica di ogni sottozona omogenea.

Osservazione: **PUC.7.2**

Per quanto riguarda la zonizzazione:

- è stata eliminata incongruenze anche mediante una migliore rappresentazione;
- è stata integralmente rivista la classificazione delle sottozone in riferimento a quanto indicato dalle linee guida ed è stata precisata la normativa per ogni sottozona;

- la Zona G*, ora classificata G1.8, è stata identificata al fine di consentire la realizzazione di un'area di servizio e assistenza per gli automobilisti in un tracciato viario che ne è carente; la zona G sa Ruina, ora classificata G4.4, identifica l'area della ex discarica comunale;

- la ex Sottozona G**, oggi classificata G1.9, è stata ripermetrata in ampliamento ed esclusa dal P.In. Santa Lucia;

Osservazione: **PUC.7.3**

Relativamente alle NdA si segnala che:

- sottozona G1 "Parco ferroviario": riclassificata quale Sottozona G1.5 e introdotta normativa specifica;
- sottozona G3 "Attrezzature scolastiche di secondo livello": riclassificata quale Sottozona G1.1 e introdotta normativa specifica;
- sottozona G5 "Attrezzature direzionali...": riclassificata quale Sottozona G1.2 e introdotta normativa specifica per ogni Subzona;
- sottozona G6 "Attrezzature di interesse generale ...": è stata eliminata la Sottozona a seguito della revisione del dimensionamento delle attività produttive e per servizi;
- sottozona G7: riclassificata quale Sottozona G2.2 ed è stata introdotta una specifica indicazione riguardante le valenze paesaggistiche;
- sottozona G8: riclassificata quale Sottozona G1.6 e sono state riviste le relative destinazioni d'uso consentite;
- sottozona G9: riclassificata quale Sottozona G2.3 e precisata la normativa specifica e le relative destinazioni d'uso consentite;
- sottozona G10: riclassificata quale Sottozona G1.7 e precisata la normativa specifica e le relative destinazioni d'uso consentite;
- sottozona G In località "Sa Ruina": precisata la specifica normativa;
- sottozona G*: riclassificata quale Sottozona G1.8 e precisata la normativa specifica e le relative destinazioni d'uso consentite;
- sottozona G Parco: sono state riclassificate G2.4 - Parco e suddivise in G2.4a / G2.4b / G2.4c. Sono state riviste le destinazioni d'uso consentite inoltre, per quanto concerne l'ipotesi di riattivazione ai fini produttivi della miniera denominata Genna Tres Montis, viene confermata la scelta di identificare l'intero ambito come Parco.

Art. 83

- Rettificate le destinazioni d'uso non compatibili con le varie sottozone identificate;

Articoli 84-90

- è stata precisata la normativa per ogni singola sottozona; le cessioni per aree pubbliche sono definite nell'ex articolo 83 (parametri urbanistici per le sottozone del raggruppamento A) e 91 (raggruppamento B);

Articolo 91

- inserita la distanza dal filo stradale come regolata dal codice della strada e dal relativo regolamento di attuazione, in quanto si parla spesso di sottozone esterne al centro abitato e talvolta in prossimità di viabilità extraurbana;

Art. 94

- è stato modificata la possibilità di realizzazione dell'alloggio custode;

Artt. 95-96

- Rettificata la specifica sugli standard di piano; l'indice territoriale non è riferito assolutamente ai fabbricati, eliminato refuso; eliminato ulteriore refuso sulle destinazioni d'uso tra cui i punti di ristoro, ammissibili solo in zona omogenea E;

Articoli 95 - 06

- Rettificata la specifica sugli standard di piano;

- l'indice territoriale non è riferito ai fabbricati, eliminato refuso;
- eliminato ulteriore refuso sulle destinazioni d'uso tra cui i punti di ristoro, ammissibili solo in zona omogenea E;
- introdotta la previsione di un alloggio ogni comparto di lottizzazione;

Articoli 97-98

- parametri verificati rispetto a quanto disposto dal DA 2266/U/1983;
- Inserita riga relativa alla distanza dal filo stradale come prescritta dal codice della strada e relativo regolamento di attuazione;
- è stato precisato che la Sottozona costituisce un ambito di pianificazione integrata;

Articoli 99-100

- La normativa del Piano richiama esplicitamente che "Gli interventi edificatori diretti sono consentiti alla condizioni stabilite dalla disciplina indicata nel registro dei beni paesaggistici ed identitari."

Articoli 101-102

- parametri verificati rispetto a quanto disposto dal DA 2266/U/1983;
- destinazione d'uso incompatibile eliminata, inserita "Scuole di ogni ordine e grado";
- previsto un alloggio custode ogni comparto di edificazione;

Articoli 103-104

- parametri verificati rispetto a quanto disposto dal DA 2266/U/1983;
- La destinazione d'uso Intrattenimento e svago è stata eliminata, in quanto non pertinenti le aree al servizio e l'assistenza degli automobilisti;
- inserito il riferimento al codice della strada per il distacco dalla viabilità extraurbana;

Articoli 105 -106

- le cessioni sono state ricondotte al DA 2266/U/1983;
- indice territoriale valido per la zona la ex G** come cartografata;
- la sottozona G** è stata riclassificata G1.9 ed è stata esclusa dal P.I.n. Santa Lucia;
- precisate le destinazioni d'uso;
- rettificata la distanza dal filo stradale;

Articoli 128 (Sottozone "G Parco")

- dicitura corretta;

Articolo 132 (Parametri urbanistici ed edilizi comuni alle zone "G Parco")

- i parametri rispondono a dettato del DA 2266/U/1983;
- testo eliminato;
- sono state modificate le destinazioni d'uso consentite;
- la norma è volta alla realizzazione di un alloggio del custode per ogni Parco;

Articolo 136 (Zona "G Parco 3": Sa Matta - Fluorsid - Parco dei Due Fiumi)

- l'articolo è volto a identificare l'area come parco di interesse naturalistico;

Articolo 162 (Zona GM- Area mineraria di S. Leone: Interventi edilizi).

- l'ampliamento volumetrico del 10% rispetta l'indice di edificabilità della Sottozona; coerentemente è stata inserita una precisazione in tale senso.

Scelte di piano: Zona H - Salvaguardia

Osservazione: **PUC.8.1**

Relativamente alla zonizzazione

- le zone H3 sono state correttamente inserite nelle zone urbaistiche omogenee;
- sono state eliminate le fasce di rispetto, richiamate unicamente nelle norme.

Osservazione: **PUC.8.2**

Relativamente alle NdA si segnala che:

- è stata inserita normativa relativa alle zone H3 - In tale sottozona è consentita esclusivamente la realizzazione di interventi di messa in sicurezza dal rischio idrogeologico e difesa ambientale, finalizzati alla conservazione e salvaguardia delle risorse;

Articolo 150

- è stata rettificata la frase al netto dei volumi alla data dell'entrata in vigore del PUC;

Articolo 153

- è stata eliminata la destinazione d'uso agriturismo specifica per le sole zone E;

Articolo 178

- correzione effettuata come suggerito; sono state inserite le Fasce di rispetto degli impianti di depurazione e le Fasce di rispetto degli elettrodotti.

Articolo 179

- integrato l'articolo con la corretta osservazione;

Articolo 180

- corretta la denominazione dell'articolo in quanto relativa alla fascia di rispetto;
- è stata verificata la profondità della fascia di rispetto, la quale risulta conforme a quanto riportato nel Programma di Fabbricazione vigente;

Scelte di piano: Viabilità

Osservazione: **PUC.9.1**

Relativamente alla cartografia allegata al Riordino delle conoscenze:

- è rappresentato il tronco di SS 554 bis che si raccorda alla rotatoria di Sestu lunga la SS 131;
- la fitta rete di linee rosse rappresenta lo schema della rete di piste ciclabili che troverà specifico approfondimento in fase di pianificazione attuativa, mediante progetti di opere pubbliche e predisposizione del piano generale per la mobilità sostenibile e per la realizzazione di reti di percorsi ciclopeditoni integrati;
- si tratta di una rappresentazione schematica del territorio asseminese nel sistema dei trasporti provinciale;

Osservazione: **PUC.9.2**

Articolo 169 (Ponti)

- l'articolo è stato modificato in riferimento a quanto definito dal Nuovo Codice della Strada;

Articolo 174

- Inserita specifica relativa alle strade di lottizzazione con fascia per la sosta pari a 2,50 metri

Articolo 176 (Valorizzazione e sviluppo della mobilità sostenibile)

- il disegno di tale rete ha un valore di massima e sarà integrato e precisato in fase di pianificazione attuativa, mediante progetti di opere pubbliche e predisposizione del piano generale per la mobilità sostenibile e per la realizzazione di reti di percorsi ciclopeditoni integrati;
- la realizzazione di piste ciclopeditoni nella viabilità o nei marciapiedi sarà opportunamente valutata nelle fasi di elaborazione e sviluppo dei piani e progetti richiamati al punto precedente.

Rapporto tra scelte urbanistiche e PAI

Osservazione: **PAI.10.1**

1) è stata inserito un richiamo alle Norme di attuazione del PAI in ogni zona omogenea; non è risultato opportuno precisare per ogni Zona omogenea tutte le limitazioni previste per ogni livello di pericolosità presente, in quanto ciò appesantirebbe la normativa, è in fase di elaborazione uno Studio di Compatibilità Idraulica in variante al PAI (ex art. 37) ed inoltre creerebbe confusione nel caso di modifica della normativa sovraordinata del PAI.

Osservazione: **PAI.10.2**

2) la cartografia del Piano contiene già la rappresentazione dei diversi livelli di pericolosità sovrapposta alla zonizzazione di Piano che sarà aggiornata e prodotta in un elaborato specifico distinto.

Osservazione: **PAI.10.3**

3) Inserita dicitura; tuttavia si precisa che lo Studio di Compatibilità Idraulica ex art. 8 (Studio allegato a PUC), come da specifica indicazione dell'ADIS, riporta i livelli di pericolosità più elevati con le relative limitazioni d'uso.

Osservazione: **PAI.10.4**

4) le deroghe riportate sono quelle previste dal PAI; si precisa tuttavia che l'intero articolo, in quanto ripreso integralmente dalla normativa PAI, è stato eliminato e sostituito da un rimando generale alle norme salvaguardia idrogeologica ed in ogni zone omogenea.

Calcolo standard

Osservazione: **ST.1**

Osservazioni generali:

- il calcolo degli standard è stato integrato con apposite tabelle sulla proposta di progetto;
- è stata verificato e corretto il numero di abitanti residenti nelle zona A e B ai fini del calcolo edlla dotazione degli Standard;
- gli spazi pubblici e per servizi sono stati correttamente denominati Aree e non Zone;
- non è presente la possibilità di monetizzare le aree a Standard;
- la carta della disciplina urbanistica del territorio ha identificato le aree Sbpr all'interno degli ambiti di pianificazione integrata e riqualificazione urbana; la procedura espropriativa prevista dal precedente strumento urbanistico non ha garantito "la reale e tempestiva" acquisizione delle aree S pertanto il Piano ribadisce la necessità di procedere attraverso la pianificazione integrata perequativa;
- la tavola che assume valore prescrittivo e di unico riferimento della disciplina urbanistica del territorio sono gli elaborati Tav.A4 Disciplina urbanistica dell'ambito urbano - scala 1:4.000 e Tav.A5 Disciplina urbanistica del territorio comunale - IV sezioni - scala 1:10.000; l'elaborato che riporta la sovrapposizione tra aree S e rete ciclopedonale nel Piano assume un ruolo di indirizzo generale che sarà integrato e precisato in fase di pianificazione attuativa, nella progettazione di opere pubbliche e nella predisposizione del piano generale per la mobilità sostenibile;
- corrette le incongruenze di denominazione delle aree S;
- le Tabelle relative alla dotazione di aree e spazi per servizi sono state eliminate dal documento citato in quanto riportate aggiornate e corrette nel documento di riferimento D5 Servizi di quartiere;
- D5 Servizi di quartiere: è stato rettificato il riferimento normativo riportando correttamente il DA 2266/U/83; sono state corrette le tabelle; sono stati integrati i riferimenti normativi.

Osservazione: **ST.2**

Relativamente alia zonizzazione:

- è stata aggiornata la carta della disciplina urbanistica del territorio;
- ove possibile sono state differenziate le campiture che comunque riportano il codice alfanumerico identificativo;
- la riorganizzazione delle aree Sbpr proposta nell'attuale elaborazione del Piano intende favorire la massima concentrazione e integrazione con il tessuto consolidato e con le aree S già presenti. In questo modo si riesce a garantire una maggiore connessione e fruibilità del sistema verde urbano.

Osservazione: **ST.3**

Articolo 55 (Aree per servizi pubblici)

- le aree di cessione delle lottizzazioni non sono state rappresentate all'interno della disciplina del territorio;
- è stato richiamato correttamente il DA 2266/U/83;
- è stata inserita la precisazione che le Aree S4 sono differenti e aggiuntive rispetto ai parcheggi previsti dalla Legge Tognoli;
- eliminata la generica previsione di abitazioni per esigenze di sicurezza e/o di esercizio delle attività insediate;

Articolo 56 (Parametri urbanistici ed edilizi per le aree S)

- è stato inserito specifico richiamo al Regolamento per quanto riguarda le distanze;

Articolo 57 (Aree di verde pubblico)

- è stata eliminato il comma relativo all'affidamento ai privati della gestione di aree S in quanto la stessa è disciplinata da altri regolamenti comunali;

P.In Ambiti di Pianificazione integrata

Osservazione: **PIn.12.1**

Osservazioni generali:

- sono state indicate le relative quantità afferenti le diverse zone omogenee previste nei P.In.; sono inoltre state elaborate tabelle di sintesi nell'ambito del dimensionamento del Piano;
- è stato precisato che non è consentito trasferire i volumi fra zone omogenee e fra P.In. diversi;
- la zona Cp è stata eliminata mentre viene confermata la riserva volumetrica residenziale di competenza pubblica (it 0,05) e la necessità di cedere la relativa quota parte della superficie fondiaria, attraverso la definizione di percentuali di cessione sulla superficie territoriale e indici fondiari massimi consentiti per i volumi pubblici;
- le aree standard pregresse per le zone A e B sono state identificate all'interno dell'ambito P.In.; le volumetrie complessivamente realizzabili all'interno del P.In. sono quelle che si ottengono attraverso l'applicazione degli indici all'intero ambito di pianificazione integrata, come differenziati sulla base delle condizioni di diritto e di fatto, nel rispetto dei limiti stabiliti dal DA 2266/U/83 per le singole Zone omogenee;

Osservazione: **PIn.12.2**

Relativamente alla zonizzazione:

- il perimetro dei singoli P.In. è stato meglio identificato nella carta della zonizzazione;
- come correttamente osservato all'osservazione generale sui P.In., tali zone riguardano sia zone C, sia zone G; il P.In. di Cuccuru Macciorri riguarda anche zone D; il progetto guida ha il compito di precisare l'ubicazione delle diverse zone; le percentuali relative sono quelle indicate nella normativa;
- è stato meglio identificato l'ambito P.In. oltre la linea ferroviaria; il P.In. in questione comprende al suo interno una Zona C3 contigua che dovrà attuarsi in modo unitario e coordinato con la restante area di trasformazione al fine di migliorare l'esito urbano complessivo;

Osservazione: **PIn.12.3**

Relativamente alle NdA:

Articolo 107:

- il comma è stato riformulato;
- le aree sono state rinominate come zone;

- le zone R sono state riclassificate in funzione delle destinazioni d'uso dei fabbricati realizzati legittimamente in zone C, G o D e disciplinate coerentemente;
- comma abrogato;
- ridefinite le destinazioni d'uso coerentemente con la specifica zona urbanistica di riferimento;
- la localizzazione degli standard delle zone A e B all'interno del P.In. stata ripermetrata al fine di configurare un assetto maggiormente integrato alla scala urbana e meglio fruibile ne suo complesso; è stato precisato che la localizzazione è vincolante per i piani attuativi; la distinzione fra le aree S1, S2, S3 e S4 delle aree pregresse inserite all'interno dei P.In. è stata indicata secondo percentuali di ripartizione fra le diverse aree; la precisa identificazione è rinviata al Progetto guida e degli strumenti urbanistici attuativi;
- le aree R sono state ri classificate in funzione delle attuali destinazioni d'uso;

Articolo 108

- l'articolo descrive l'approccio perequativo proposto per l'attuazione degli ambiti di pianificazione integrata; l'attuazione consentirà all'amministrazione non solo l'acquisizione di aree S pregresse per le Zone A e B ma anche volumi residenziali e relative superfici fondiarie utilizzabili per gli interventi di compensazione urbanistica.

Articolo 110

- è stato modificata la modalità di identificazione dei comparti di attuazione affidandone la perimetrazione puntuale al Progetto guida; pertanto è stata eliminata la possibilità di attuare il P.In. mediante comparti di di superficie esigua non coordinati reciprocamente;

Articolo 111

- qualora non dovesse trovare attuazione il P.In. in tempi rapidi l'Amministrazione comunale può, attraverso la dichiarazione di pubblica utilità e l'approvazione di un progetto, avviare l'attuazione delle previsioni di interesse pubblico. L'acquisizione delle aree attraverso procedura espropriativa trasferisce in capo all'Amministrazione le quote volumetriche afferenti la superficie espropriata; laddove il proprietario del fondo cedesse la superficie a titolo non oneroso per il Comune, la quota edificatoria rimarrebbe in capo al privato e la superficie delle aree risulterebbe computabile fra le cessioni al momento dell'attuazione del P.In.;

Articolo 112

- l'approccio perequativo prevede che all'interno di un comparto l'edificabilità si riconosca a prescindere dalla destinazione delle aree;
- le Zone R sono state eliminate privilegiando invece una classificazione delle aree in funzione delle funzioni legittimamente insediate: Zone C2, D e G; la procedura di attuazione del Piano prevede la possibilità di attivare interventi di riqualificazione urbanistica autonomamente o nell'ambito degli strumenti attuativi dei P.In.;
- sono state precisate le destinazioni compatibili;
- sono state eliminate le Zone CP, precisando che trattasi semplicemente di cessione di volumi residenziali e relative superfici fondiarie aggiuntive rispetto alle Sbpr ed agli Standard di zona C;

Articoli 113 e 114

- è stata eliminata la distinzione fra comparto A e comparto B prevedendo l'attuazione mediante un unico progetto guida e la successiva identificazione di comparti attuativi maggiormente integrati e coordinati;
- per quanto riguarda le aree Sbpr è stata completamente rivista l'identificazione delle aree per servizi e aree verdi, attraverso la previsione di un disegno vincolante capace di integrare le aree verdi esistenti e le diverse parti del futuro quartiere;

Articoli 115 e 116

- la rappresentazione dei comparti è stata rivista;
- per quanto riguarda il comparto A il piano prevede che l'attuazione avvenga mediante comparto unitario e integrato, al fine di coordinare l'attuazione della zona C3 e la restante parte del P.In. evitando così che un ambito unitario e di cerniera fra parti urbane consolidate si attui mediante distinti e autonomi momenti realizzativi;

Articolo 117

- è stata eliminata la possibilità di scegliere alternativamente l'ambito di riferimento in cui realizzare le volumetrie spettanti alle aree cedute per la realizzazione degli interventi di interesse pubblico;

Articoli 118 e 119

- a seguito della forte riduzione delle aree interessate dal P.In Santa Lucia, è stato identificato un unico comparto attuativo da sottoporre a progetto guida;

- l'area di trasformazione compresa all'interno del P.In. Comprende sia zone a destinazione C sia zone a destinazione G la cui ripartizione è precisata fra i parametri urbanistici mentre la precisa identificazione spetta al progetto guida;

- la zona G**, ora riclassificata G1.9, è stata esclusa dagli ambiti di pianificazione integrata, pertanto si attuare mediante semplice strumento urbanistico attuativo;

- per quanto riguarda la fascia di rispetto del cimitero, la stessa non assume rilevanza di zona urbanistica ma di ambito di salvaguardia; tale area sarà oggetto di cessione nell'ambito del P.In. al fine di ampliare le aree a parco già presenti nell'area;

- l'ampiezza della fascia di rispetto è conforme a quanto disciplinato nel programma di fabbricazione;

Articolo 120

- l'ecocentro è stato classificato G4.2 - Attrezzature tecnologiche per la quale sono state inseriti i relativi parametri urbanistici e previste le modalità attuative; l'ecocentro è stato comunque inserito all'interno del P.In Santa Lucia e le aree sono state cedute, senza oneri per l'amministrazione, a scomputo delle future cessioni del piano integrato. L'attuazione non prevede trasferimenti di volumetria ma l'applicazione del principio perequativo già richiamato nei punti precedenti.

Articolo 125

- articolo interamente riscritto coerentemente con le osservazioni e con quanto previsto all'art. 16 delle Norme; articolo integrato anche per quanto riguarda il rispetto dei parametri di zona nel caso di premialità;

Articolo 126

- articolo integralmente abrogato

Documento: **NORME DI ATTUAZIONE**

Osservazione: **NTA.1**

Generato nuovo sommario; effettuato spostamento del Centro di Antica Formazione all'interno della sezione dedicata alla zona omogenea A; eliminate le parti barrate frutto delle correzioni post osservazioni assunte con Delibera del C.C. n. 1 del 12/04/2012; ridefinizione degli articoli.

Osservazione: **NTA.2**

Non si ritiene necessario articolare in commi numerati le Norme di Attuazione. Si propone il mantenimento delle parti descrittive, in quanto la leggibilità delle norme riferite alle zone omogenee è più semplice se accompagnata dalle definizioni generali nello stesso documento. Le sottozone omogenee, esempio G5, afferenti alla zona omogenea di riferimento sono stati spostati all'interno della sezione cui fanno riferimento, eliminando la suddivisione tra "Zone omogenee del Centro abitato e zone omogenee dell'isola amministrativa".

Osservazione: **NTA.3**

Realizzato l'elaborato AI3 Carta Strumenti urbanistici attuativi vigenti (scala 1:4.000)

Osservazione: **NTA.4**

Sono state indicati alcuni elementi utili a definire le tipologie edilizie insediabili nelle diverse zone residenziali;

Osservazione: **NTA.5**

Eliminata la dicitura "Ambiti urbanistici" e sostituita con la dicitura "zona omogenea"

Osservazione: **NTA.6**

Inserito il prefisso Du_ per distinguere le destinazioni d'uso dalle Zone omogenee

Osservazione: **NTA.7**

E' necessario adottare il regolamento commerciale per la localizzazione e programmazione delle attività di vendita (es. medie e grandi strutture di vendita); nelle norme di attuazione si identifica il recepimento della normativa commerciale e si rimanda alla adozione degli atti necessari.

Osservazione: **NTA.8**

Giurisprudenza consolidata ritiene che "la monetizzazione degli standard si configura quale facoltà eminentemente discrezionale dell'Amministrazione Comunale"

Osservazione: **NTA.9**

Inserita la specifica relativa agli interventi di nuova edificazione in assenza di strumenti urbanistici attuativi ai sensi dell'art. 3 della LR 20/1991

Osservazione: **NTA.10**

Modificata la disciplina del trasferimento di volumetria, tra due aree con medesima destinazione d'uso e stesso indice di fabbricabilità, eliminata la frase in contrasto "In ogni caso il trasferimento di cubatura non potrà comportare il superamento dell'indice fondiario massimo ammissibile per la zona omogenea."

Osservazione: **NTA.11**

Effettuata correzione cartografica

Osservazione: **NTA.12**

Sono stati prodotti i seguenti elaborati : Tav.AA11 - Carta assetto ambientale - PPR (IV sezioni - scala 1:10.000) -Tav. A17 Carta assetto insediativo - PPR (IV sezioni - scala 1:10.000)

Osservazione: **NTA.13**

Corretta nelle Norme di Attuazione l'imprecisione di nomenclatura

Osservazione: **NTA.14**

Sono stati inseriti i riferimenti agli artt. delle NTA del PPR, ove necessari e pertinenti

Osservazione: **NTA.15**

Sono state inserite opportune tabelle di sintesi riguardanti le singole sottozone omogenee, la superficie, i relativi indici e le volumetrie realizzate e realizzabili.

Osservazione: **NTA.16**

I progetti guida hanno lo scopo di prefigurare l'assetto urbanistico insediativo dei singoli P.IN. e identificare coerentemente comparti minimi di attuazione nel rispetto dei parametri urbanistici e dell'assetto complessivo dell'ambito urbano interessato; laddove lo strumento urbanistico attuativo dovesse coincidere con l'intero ambito interessato dai P.IN. non è necessario predisporre il Progetto guida

Osservazione: **NTA.Art.2**

1) Riferimenti normativi inseriti

Osservazione: **NTA.Art.5**

1) Eliminata la dicitura "prescrittivi" perché ogni modifica al piano comporta i procedimenti di cui all'art. 20 della LR 45/1989.

2) Corretto ed implementato elenco degli elaborati cartografici

Osservazione: **NTA.Art.7**

1) Corretta tabella di classificazione delle zone omogenee ed implementata delle nuove zone omogenee e subzone;

Osservazione: **NTA.Art.9**

1) Nuova nomenclatura delle destinazioni d'uso Du_A, Du_B, etc corrette in tutti gli argomenti delle NTA

Osservazione: **NTA.Art.10**

1) Si ripete quanto detto al punto NTA.7 "E' necessario adottare il regolamento commerciale per la localizzazione e programmazione delle attività di vendita (es. medie e grandi strutture di vendita); nelle norme di attuazione si identifica il recepimento della normativa commerciale e si rimanda alla adozione degli atti necessari."

Osservazione: **NTA.Art.11**

1) Spostato nel Regolamento

Osservazione: **NTA.Art.12-24**

Si ritiene opportuno mantenere anche nell NTA le descrizioni degli interventi, in modo da poter confrontare con immediato riscontro gli interventi possibili nelle varie zone omogenee. Si propone la duplicazione anche nel REC

Osservazione: **NTA.Art.12-13**

Si ritiene opportuno mantenere anche nell NTA le descrizioni degli interventi, in modo da poter confrontare con immediato riscontro gli interventi possibili nelle varie zone omogenee. Si propone la duplicazione anche nel REC

Osservazione: **NTA.Art.13 -(art.16)**

La nota si riferisce all'art. 16 delle Norme di Attuazione

1) Inserita nota e uniformate le zone omogenee dove è prevista l'attuazione mediante piano attuativo.

- l'articolo 9 comma 2 del DPR 380/2001 si riferisce ad ambiti privi di pianificazione urbanistica generale e pertanto non pertinenti alla fattispecie dell'art. 16;

- eliminata la possibilità di modificare il numero delle unità immobiliari in assenza di strumenti attuativi, nonché eliminato il punto 10;

Osservazione: **NTA.Art.14**

1) Spostato nel Regolamento; è una definizione puramente descrittiva.

Osservazione: **NTA.Art.17**

1) Ogni modifica del progetto guida, deve seguire la procedura di variante;

2) Eliminato il periodo riguardante le deroghe relative ai lotti compromessi.

Osservazione: **NTA.Art.18**

1) Rettificato il riferimento all'art. 54; 2) Inserita definizione di infrastrutture per la mobilità, ossia strade, ponti, ferrovia etc.

Osservazione: **NTA.Art.20**

1) Gli ambiti di compensazione sono definiti in sede di pianificazione attuativa, per le zone C, D, G, Pin e sono utilizzati per finalità di interesse pubblico;

2) Le aree di cessione compensativa costituiscono le superfici fondiari per i volumi residenziali pubblici e potranno essere identificati nella fase attuative del P.In.

Osservazione: **NTA.Art.21**

1) Le aree di cessione compensativa costituiscono le superfici fondiari per i volumi residenziali pubblici e potranno essere identificati nella fase attuative del P.In.

2) Definizione standard delle zone omogenee A e B implementata delle descrizione di seguito" standard pregressi relativi alle zone A e B rappresentano la dotazione minima di spazi pubblici per abitante insediato, riferito alle zone omogenee A e B, riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie."

Osservazione: **NTA.Art.22**

1) gli ambiti oggetto di cessione compensativa potranno essere identificati nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi.

Osservazione: **NTA.Art.23**

1) Trasferimento di volumetria opportunamente corretto perché inapplicabile; è necessario che le due aree asservente ed asservito siano nella stessa zona omogenea per evitare sbilanciamenti nel carico volumetrico tra zone

Osservazione: **NTA.Art.24**

1) Si ritiene che sia più corretto mantenere le descrizioni nelle NTA, si propone la riproposizione anche all'interno del REC, in considerazione del fatto che tali definizioni debbano essere leggibili all'interno di entrambi i documenti.

2) Correzioni effettuate.

6.3 Regolamento Edilizio

Osservazione: **Punto 1**

1) Sono state inserite le semplificazioni introdotte dalla Legge Regionale 4/2009; riferimento all'art. 15 LR 4/2009 inserito tra gli interventi;

Osservazione: **Punto 2**

2) Non si ritiene necessario organizzare gli articoli in commi numerati, genererebbe confusione la distinzione di capoversi inerenti lo stesso argomento slegandolo dal tema principale

Osservazione: **Punto 3**

3) Rimossi e sostituiti i richiami alle Norme sovraordinate.

Osservazione: **Punto 4**

4) Si ritiene utile il mantenimento delle grandezze urbanistico/edilizie all'interno delle Norme di Attuazione per rendere più semplice ed immediata la lettura delle stesse norme.

Osservazione: **Punto 5**

5) Effettuate correzioni di battitura e di punteggiatura.

Osservazione: **Punto 6**

6) Inserita dicitura

Osservazione: **Articolo 3**

Articolo 3.

1) Primo comma così riscritto: Qualunque intervento di iniziativa pubblica o privata comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetto alle prescrizioni del Regolamento Edilizio.

Osservazione: **Articoli 4, 5, 6**

Articoli 4, 5 e 6.

1) Relativamente alla composizione e funzionamento della Commissione edilizia

a) Inserita dicitura: "I componenti della Commissione Edilizia restano in carica per la durata del mandato della Giunta Comunale."

b) Inserita dicitura: "Non possono fare parte contemporaneamente della Commissione Edilizia i fratelli, gli ascendenti in linea retta, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato. Per la Commissione Edilizia valgono le disposizioni di incompatibilità disposte dagli artt. 51 e 78 del Codice di Procedura Civile."

c) Inserita dicitura: "La Commissione Edilizia è convocata dal presidente con almeno 7 giorni di anticipo. Gli atti da esaminare devono essere posti in visione ai componenti la Commissione contestualmente alla convocazione."

2) Corretta dicitura punto c) art. 5 con "Concessioni edilizie in ambiti soggetti a vincolo paesistico"

Osservazione: **Articolo 7**

Articolo 7.

1) Aggiunto: "I titoli abilitativi edilizi sono disciplinati dagli artt. 3 (opere soggette a concessione), 13 (opere soggette ad autorizzazione), 14 bis (denuncia inizio attività) e 15 (opere interne) della L.R. 11 ottobre 1985 n. 23, dall'art. 10 della L.R. 16 ottobre 2009 e ss.mm.ii. dall'art. 1 co. 16 e seguenti della L.R.

5 marzo 2008 n. 3 (dichiarazione di inizio attività prevista dall'art. 19 della legge 7 agosto 1990 n. 241 presentata al SUAP) e dalle altre disposizioni legislative specifiche.”

Osservazione: **Articolo 8**

Articolo 8.

1) Riscritto l'art. 8 con l'inserimento delle disposizioni in materia di edilizia libera dettate dalla L.R. 4/2009 e ss. mm. ii.

Osservazione: **Articolo 10**

Articolo 10.

1) Eliminata la dicitura stagionale per le strutture temporanee ed inserita la specifica relativa all'art. 10 della LR 4/2009 che si riferisce ad opere di edilizia libera ; si ritiene opportuno assoggettare ad autorizzazione edilizia le strutture temporanee che permangano per un periodo superiore a 90 ed inferiore a 120 giorni.

2) Non è necessario specificare le categorie per le quali non è previsto il pagamento del corrispettivo monetario, perché si specifica per esclusione quelle che invece sono assoggettate. E' stata corretta la specifica relativa alle strutture turistiche in luogo dei quelle sanitarie

Osservazione: **Articolo 13**

Articolo 13

1) Si ritiene necessario effettuare le correzioni richieste

a) All'art. 13.1 al punto 10 è inserita la dicitura “per gli interventi su fabbricati esistenti, elaborati di confronto fra le demolizioni (campitura gialla) e le ricostruzioni (campitura rossa);

in luogo della frase “per gli interventi su fabbricati esistenti, elaborati di confronto fra la situazione dei luoghi al momento della richiesta di titolo abilitativo edilizio (campitura gialla) e la situazione per cui si richiede l'autorizzazione (campitura rossa)

b) inserito: “schemi in scala 1:200 delle opere da realizzare con indicazione dello schema di calcolo di tutti i parametri urbanistico/edilizi necessari per le verifiche previste dall NTA

c) comma così modificato:”Per gli interventi in zona agricola, oltre a quanto previsto ai precedenti punti numero 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18 e 19 la pratica edilizia dovrà essere corredata dell'ulteriore seguente documentazione per la descrizione completa ed esauriente dell'intervento: [...]”

d) comma modificato:” nel caso di costruzione di nuovi edifici in zona agricola, la relazione geologica e/o geotecnica di cui al punto 17 deve essere comprensiva di adeguato approfondimento degli aspetti idrogeologici.”;

e) eliminata la dicitura “qualora utile”;

f) eliminata la dicitura “qualora utile” ed inserita la specifica sullo schema di calcolo, elemento utile e fondamentale per le verifiche degli indici volumetrici.

g) eliminata la dicitura “qualora utile”;

Osservazione: **Articolo 15**

Articolo 15.

1) E' necessario riportare i riferimenti al Dlgs 81/2008 che per cantieri sopra i 200 uomini giorno e per la presenza di più imprese in un cantiere impone la notifica preliminare ai competenti organi di verifica (Ispettorato del Lavoro, ASL). Comma così corretto:”ogni ulteriore documentazione prescritta dalla normativa specialistica e di settore, nonché gli adempimenti previsti dal D.Lgs 81/2008 e s.m.i.”

Osservazione: **Articolo 19**

Articolo 19.

1) Le tolleranze di cantiere sono state ricondotte al DPR 380/2001 quale norma sovraordinata, i regolamenti edilizi possono indicare valori più restrittivi e non il contrario.

Osservazione: **Articolo 21**

Articolo 21.

- 1) La superficie coperta di un fabbricato rappresenta la proiezione su un piano orizzontale di tutti gli elementi che coprono la superficie e si sviluppano in altezza.
- 2) Il rapporto di copertura esprime il rapporto massimo fra la superficie coperta e la superficie fondiaria. Ove non esista diversa prescrizione il rapporto di copertura massimo ammissibile è 1/2 mq/mq.
- 3) Eliminato il comma 5 perché non pertinente, il riferimento all'art. 11 è inserito solo per gli spessori delle murature esterne perché inserite nei calcoli della superficie coperta.

Osservazione: **Articoli dal 22 al 27**

Articoli 22, 23, 24, 25, 26, 27

1) E' opportuno e corretto adeguare le norme relative alle distanze. In particolare la parte emergente dei piani seminterrati deve essere conteggiata ai fini volumetrici come disposto negli schemi allegati al Decreto Soddu. I pergolati se ad aria passante non incidono nel dato della superficie coperta, se i pergolati sono totalmente coperti si chiamano tettoie e rientrano nel calcolo ai fini della dimostrazione analitica della superficie coperta. Le deroghe relative agli spessori delle murature perimetrali esterne devono essere uniformati al disposto dell'art. 11 del D.Lgs 115/2008. Corretta il sostantivo di indice con rapporto di copertura, in quanto dato dalla relazione di due valori numerici. La distanza tra pareti finestrate è fissata in 10 metri, non si possono escludere i casi particolari in quanto mancante il fondamento giuridico di riferimento. L'art. 23 è stato modificato ed inserito il comma che i distacchi definiti nel presente articolo si applicano anche fra pareti dello stesso edificio (quando queste si fronteggiano). Eliminati dall'art. 24 i casi "particolari" non supportati da normativa di riferimento. Si ricorda che il RE può dettare misure più restrittive rispetto alla normativa regionale, non il contrario, inoltre sono inderogabili i distacchi minimi da codice civile.

Osservazione: **Articoli 23, 24, 27 e 28**

2) Articolo 23

- a) Eliminata specifica relativa ai fronti paralleli;
- b) Eliminate le parti incongruenti con i riferimenti normativi sovraordinati;
- c) Le pareti che hanno aperture che danno luce e/o aria, si definiscono finestrate, come da giurisprudenza consolidata;
- d) Eliminato la specifica relativa alle porzioni di fabbricato;
- e) Eliminata la deroga delle distanze per pareti dello stesso edificio che si fronteggiano per non più di 3 metri;
- e) Eliminati i punti 3, 4, 5, 6; mantenuta la deroga delle distanze, eliminata la specifica del punto 2, i lotti compromessi sono stati eliminati dalle NTA.

3) Articolo 24

Eliminata dicitura "superficie coperta", uniformate le casistiche al distacco di 10 tra fabbricati e 5 dai confini secondo i casi di lotto ineditato, edificato a meno di 5 metri, in aderenza, edificato a più di 10 metri.

4) Articolo 27

Le deroghe elencate dal 3 al 6° punto non sono ammissibili, in quanto in contrasto con la normativa sovraordinata.

5). Articolo 28

Eliminata specifica relativa "a partire dalla superficie coperta".

Osservazione: **Articolo 30**

Articolo 30

Non si ritiene necessario modificare il concetto di piano orizzontale di riferimento, la sua definizione è coerente per l'esplicazione delle altezze massime del fabbricato.

Osservazione: **Articolo 31**

Articolo 31

1) Eliminata la specifica della linea di gronda inclinata; Inserita la specifica per copertura piana e il caso di falda unica inclinata;

2) gli abbaini non sono manufatti tecnologici, se sporgenti dalla copertura rientrano nel calcolo del volume come specificato nei punti successivi.

Osservazione: **Articolo 32**

Articolo 32

1) Si ritiene opportuno uniformare i disposti dell'art. 32 ai dettami del DA 2266/U/1983, pur mantenendo la specifica della superficie di base come riferimento corretto per il calcolo del volume nei casi di edifici irregolari, la cui superficie coperta non rispecchia l'esatta sagoma (e volume) a tutti i livelli;

2) la specifica esclusione riportata nel secondo comma è stata spostata al punto 1 del comma 3;

3) sono state apportate le seguenti modifiche:

punto 1- inseriti i riferimenti al DLgs 115/2008 per le deroghe relative agli spessori delle murature esterne.

punto 2- per incentivare il risparmio energetico è opportuno mantenere la deroga di non conteggiare la coibentazione esterna per edifici esistenti che diversamente in caso di volumetria residua pari a zero non potrebbero effettuare tale miglioria.

punto 4 -inserita specifica per i passi carrai, devono essere aperti su due lati;

punto 5 e 6 - I vani ascensore e montacarichi all'interno della sagoma dell'edificio sono computati nel calcolo volumetrico, i volumi tecnici sono definiti come segue: "sono quei volumi non impiegabili né adattabili ad uso abitativo, perché strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare allocazione all'interno delle parti abitabili dell'edificio, esempi classici sono i vani extracorsa degli ascensori o la sala macchine degli stessi, i torrioni di scala, le cabine idriche, altri impianti speciali (televisivi, di ventilazione ecc.), posti al di sopra dei lastrici solari.

4) Inseriti riferimenti relativi al D.Lgs 115 articolo 11 comma 1 e 2.

5) Sono state apportate le seguenti modifiche:

punto 1 - inserita definizione come da art. 4 DA 2266/U/1983

punto 2 - eliminata l'esclusione dal calcolo del volume delle porzioni emergenti rispetto al piano di riferimento di 1,00 m non è conforme con la normativa sovraordinata.

punto 3 - Le nuove norme si applicano anche agli edifici esistenti, pertanto è superflua la specifica riportata;

punto 4 - rimossa la specifica dell'altezza ed inserito per chiarezza "pilotis aperti su tutti i lati"

punti 5, 6, 12 correzione effettuata, superfici chiuse su tre o più lati costituiscono volume;

punto 7 - i vespai se fuoriescono dal piano orizzontale di riferimento sono conteggiati ai fini volumetrici, eliminata la specifica esclusione;

punti 9 e 10 - come già specificato sopra;

punto 13 - i pergolati ad aria passante non costituiscono volume, pertanto è superfluo identificarne la specifica; i pergolati coperti da pannelli fotovoltaici sono tettoie, pertanto sole se chiuse su tre lati costituiscono volume;

punto 14 - Inserita la specifica di porticati aperti su due lati poichè se chiusi su tre partecipano al calcolo dei volumi;

punto 15 - come punto 14;

punto 16 - come punto 14;

Osservazione: **Articolo 33**

Articolo 33

- 1) Nel rispetto dei parametri edilizi è sempre ammessa la costruzioni di volumi separati, corretto il primo comma inserito il rispetto dei parametri urbanistico edilizi;
- 2) Non sono codificate tipologie di tettoie per autorimesse, si abroga il comma specifico;

Osservazione: **Articolo 34**

Articolo 34

- 1) E' stata modificata la definizione di volumi tecnici, come puntualmente precisato dal Consiglio di Stato.

Osservazione: **Articolo 35**

Articolo 35

- 1) Articolo privo di fondamento, le zone A e B sono profondamente strutturate, non esiste il riferimento normativo.

Osservazione: **Articolo 37**

Articolo 37

- 1) La suddivisione non è supportata da normativa subordinata, è discrezionale, l'elenco è basato sulle destinazioni d'uso consolidate.

Osservazione: **Articolo 38**

Articolo 38

- 1) Modificata la specifica sugli ampliamenti delle costruzioni ai sensi del DPR 380/2001;
- 2) Correzione effettuata;
- 3) La superficie parcheggio è definita quale dotazione minima ai sensi della L. 122/1989, pari ad 1/10 del volume edificato; i posti auto sono stalli di sosta aggiuntivi distinti per destinazione d'uso, al fine di garantire un numero di stalli adeguati all'utilizzo degli edifici.
- 4) Eliminata la specifica "qualora meno restrittivi del presente regolamento";
- 5) La monetizzazione della superficie parcheggi è ammessa per le sole zone omogenee identificate nelle NTA; per i casi di modifica della destinazione d'uso, divisione di unità immobiliari, ampliamento di quelle esistenti per i casi in cui non sia possibile tecnicamente il reperimento all'interno del lotto di pertinenza, come nei casi di edificazione fronte strada per edifici legittimi che non abbiano sviluppato l'indice volumetrico di zona o che siano sottoposti a divisione o frazionamento; non è ammessa la monetizzazione nei casi di nuova costruzione.
- 6) Eliminato comma;
- 7) Relativamente al paragrafo 38.2
 - a) Sono dotazioni aggiuntive, vale quanto detto al punto 3.
 - b) Corretto il termine standard.
 - c) Precisata la tipologia di arrotondamento.
 - d) Modificate dimensioni minime stalli di sosta ed inserite correzioni..

e) Modificato il paragrafo, inserita la specifica relativa alle zone omogenee identificate nelle NTA; si sta parlando di stalli di sosta aggiuntivi, e non di superfici, le dotazioni minime sono stabilite nel paragrafo precedente;

f) Evidente refuso, eliminato intero comma.

Osservazione: **Articolo 39**

Articolo 39

1) Inserita specifica perché ritenuta coerente con la conformazione tipica degli spazi di parcheggio pubblici.

Osservazione: **Articolo 40**

Articolo 40

1) Non si ritiene necessario eliminare l'articolo

Osservazione: **Articolo 41**

Articolo 41

1) E' una scelta operata dall'amministrazione;

2) Modificato il termine;

3) Inserita specifica richiesta;

Osservazione: **Articolo 43**

Articolo 43

1) Garantire pervasivamente sull'intero ambito urbano un buon livello di permeabilità dei suoli, fornisce un contributo alla mitigazione delle problematiche idrauliche, presenti diffusamente nel territorio urbano di Assemini, funzionale a contenere il ruscellamento superficiale delle acque. Pertanto il Piano ha previsto, pur in presenza di aree urbane edificabili, di mantenere una percentuale di suolo permeabile quale contributo ad un approccio integrato alla mitigazione del rischio idraulico, anche in funzione delle diverse esigenze di uso e copertura del suolo.

Osservazione: **Articolo 44**

Articolo 44

1) I pergolati hanno coperture ad aria passante; le tettoie per definizione sono coperte e partecipano al calcolo della superficie coperta. Pertanto è stata eliminato il comma relativo ai pergolati coperti da pannelli fotovoltaici e/o solare termico che non contribuiscono al calcolo della superficie coperta e della superficie di base.

Osservazione: **Articolo 46**

Articolo 46

1) Inserito il prefisso Va_ per distinguere le categorie dei vani;

2) Inserita specifica sui locali di lavoro;

Osservazione: **Articolo 47**

Articolo 47

1) Altezze minime per vani residenziali dal DM del 1975, per le destinazioni Du_B e Du_C si ritiene opportuno uniformarsi al disposto del DLgs 81/2008 per ambienti di lavoro con più di 5 lavoratori;

2) Eliminato il comma riferito alle porzioni del vano, l'altezza media utile riguarda l'intera superficie a cui fa riferimento.

3) Correzioni sulla superficie reale, inserimento del fattore di luce diurna ai sensi del DM del 1975

Osservazione: **Articolo 48**

Articolo 48

1) Inserite specifiche indicate nell'art. 60 delle Istruzioni Ministeriali del 1896, in quanto è ragionevole pensare che il rilascio dell'agibilità è subordinato al rispetto della normativa igienico sanitaria , pertanto i locali seminterrati destinati a soggiorno diurno devono possedere i requisiti richiesti

Osservazione: **Articolo 50**

Articolo 50

1) Trasferito comma nelle NTA

Osservazione: **Articolo 51**

Articolo 51

1) Richiamato il caso previsto dall'art. 5 del Decreto Floris;

Osservazione: **Articolo 52**

Articolo 52

1) Trasferito comma alle NTA

Osservazione: **Articolo 53**

Articolo 53

1) Trasferito comma alle NTA

Osservazione: **Articolo 54**

Articolo 54

1) Disciplina estesa a tutti gli impianti

Osservazione: **Articolo 55**

Articolo 55

1) e 2) Non si ritiene necessario effettuare tali correzioni

Osservazione: **Articolo 62**

Articolo 62

1) D.Lgs 152/2006 Titolo II;

2) l'utilizzo di materiali incombustibili al di sotto dei dispositivi generanti fiamme e/o calore non permette alle fiamme di propagarsi.

Osservazione: **Articolo 65**

Articolo 65

1) Richiamata l'obbligatorietà della relazione geotecnica

Osservazione: **Articolo 66**

Articolo 66

1) Comma così riscritto: “I locali di nuova costruzione destinati ad abitazione e siti al piano terra devono essere sopraelevati di almeno cm 40 dalla quota del terreno circostante la costruzione come disciplinato dall’art. 61 delle Istruzioni Ministeriali del 30-06-1896.”

Osservazione: **Articolo 69**

Articolo 69

1) Uniformato l'articolo al disposto della LR 2/2007;

Osservazione: **Articolo 70**

Articolo 70

1) Si propone l'istituzione della Consulta a carattere locale.

Osservazione: **Articolo 73**

Articolo 73

1) Uniformato l'articolo alle disposizioni del D.M. della Sanità del 1975 sulla dimensione minima dei locali di soggiorno.

2) Uniformato comma alle disposizioni delle istruzioni ministeriali del 30 giugno 1896;

Osservazione: **Articolo 74**

Articolo 74

1) Correzione effettuata;

2) Eliminato riferimento alla porzione di seminterrato emergente non computata ai fini del calcolo del volume;

Osservazione: **Articolo 75**

Articolo 75

1) Correzione effettuata;

2) Inserito riferimento di cui al comma 1) articolo 5 del DPGR 228/1994

Osservazione: **Articolo 76**

Articolo 76

1) Corretto refuso; riportati i valori previsti nel DA 2266/U/1983 relativi ai casi di ricostruzione delle volumetrie preesistenti, eliminato ultimo comma.

2) Inserita la deroga all'indice massimo fondiario fino al limite del 25% della la volumetria preesistente, in funzione della percentuale di riduzione dell'energia primaria invernale (EPI) rispetto ai limiti di legge.

3) Ultimo comma eliminato;

Osservazione: **Articolo 77**

Articolo 77

1) Corretto refuso, inserita specifica;

2) Ultimo comma eliminato;

Osservazione: **Articolo 81**

Articolo 81

1) Articolo abrogato;

Osservazione: **Articolo 82**

Articolo 82

- 1) Eliminato 3 comma, non esistono tali deroghe per la progettazione di nuovi edifici;
- 2) Vale quanto già detto per l'art. 44;
- 3) Allineato l'articolo ai contenuti dell'allegato 3 del DLgs 28/2011;
- 4) Eliminato comma;

Osservazione: **Articoli 84 e 85**

Articoli 84 e 85

- 1) Si ritiene corretto promuovere il riciclo dei materiali;

Osservazione: **Articolo 89**

Articolo 89

- 1) Correzione formale effettuata, perché ritenuta più corretta, corretto orientamento della zona notte; la bioedilizia identifica come orientamento corretto il nord est; comma 16) implementato della specifica;

Osservazione: **Articolo 90**

Articolo 90

- 1) corretta esposizione degli ambienti destinati a camere da letto;

Osservazione: **Articolo 92**

Articolo 92

- 1) Spostato all'art. 43 il comma sull'impossibilità di reperire superficie permeabile nel lotto

Osservazione: **Articolo 94**

Articolo 94

- 1) Non modificato;
- 2) Eliminato il refuso;

Osservazione: **Articolo 95**

Articolo 95

- 1) Inserito il richiamo all'art. 16 del DPR 380/2001;
- 2) Inserita la specifica;
- 3) Inserita la definizione di opere di urbanizzazione secondaria, la parte relativa all'illuminazione viene stralciata, il riferimento normativo all'art. 19 della LR 2/2007 riporta all'adeguamento dei regolamenti comunali per razionalizzare e ridurre i consumi energetici, tutelare e migliorare l'ambiente, conservare gli equilibri ecologici naturali, la Giunta regionale adotta linee guida per la riduzione dei consumi energetici e dell'inquinamento luminoso e acustico sul territorio regionale, ai quali i comuni si devono adeguare
- 4) comma eliminato.

Osservazione: **Articolo 96**

Articolo 96

- 1) Suggerimento accolto

Osservazione: **Articolo 99**

Articolo 99

1) La parte II del D.Lgs 42/2004 vincola i Beni culturali, la parte II vincola i beni architettonici e paesaggistici; Le autorizzazioni di cui all'art. 146, sono di competenza regionale o comunale, l'ente è preposto oppure delegato .

Osservazione: **Articolo 100**

Articolo 100

1) Inserito riferimento all'art. 19 della LR 4/2009 per esclusione nei casi specifici di atti autorizzativi

Osservazione: **Articoli 101 e 102**

Articoli 101 e 102

1) Già presente il corretto riferimento generale; l'art. 7 del Dlgs 152/2006 parla di Valutazione ambientale strategica e non di Valutazione di incidenza ambientale.

Osservazione: **Articolo 103**

Articolo 103

1) Modificato il riferimento normativo con esplicito richiamo al Titolo III Capo II - Scarichi fognari

Osservazione: **Articolo 104**

Articolo 104

1) Disciplina regionale degli scarichi approvata con DGR 69/25 del 10 dicembre 2008

Osservazione: **Articolo 105**

Articolo 105

1) e 2) Suggerimento accolto per entrambi i punti.

Osservazione: **Articolo 107**

Articolo 107

1) Unificati i due commi ed inserito il riferimento "Uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso alla intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari." ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 20/1991;

2) Correzione effettuata;

3) inserita al punto 15 lo studio di compatibilità idraulica e geologica quale specifica richiesta delle NTA del PAI;

4) Specificati i riferimenti normativi;

5) Eliminato:

Osservazione: **Articolo 108**

Articolo 108

1) Art. 28 della 1150/42 o 8 della 765/1967;

2) e 3) inseriti riferimenti al DPR 380/2001

4) Eliminato il riferimento ai servizi generali in quanto non pertinente.

Osservazione: **Articolo 110**

Articolo 110

1) Non esiste riferimento normativo; il titolo abilitativo è rilasciato ai sensi del DPR 380/2001 qualora siano presenti le opere di urbanizzazione, non è necessaria la verifica positiva del collaudo, che invece limita il rilascio del certificato di agibilità.

Osservazione: **Allegati: Schemi grafici esemplificativi**

Gli schemi grafici allegati al Regolamento Edilizio per l'esemplificazione delle definizioni urbanistico edilizie, sono da ritenersi abrogati per le parti relative alle distanze tra edifici, in quanto la rappresentazione della superficie coperta riporta esoneri di spessori in contrasto con la nuova disciplina, tutti le parti aggettanti devono essere inserite nel calcolo. Le diverse fattispecie prima rappresentate si riconducono a pochi casi che non necessitano di esemplificazioni grafiche di supporto.



Paolo Falqui *architetto*
Veronica Saddi *ingegnere*

INDICE

1	PREMESSA	1
2	CONTENUTO GENERALE DELLE OSSERVAZIONI	3
3	IL PIANO PARTECIPATO	5
4	INDIRIZZI POLITICI DEL PIANO	6
5	REVISIONE E AGGIORNAMENTO DEL PIANO.....	8
5.1	Il riordino delle conoscenze.....	8
5.2	Il fabbisogno abitativo.....	8
5.3	Il fabbisogno di aree per attività produttive e per servizi.....	11
5.4	La dotazione di spazi e aree destinate a servizi pubblici	13
5.5	Il Progetto del PUC.....	14
5.6	Rapporto tra le scelte di Piano e il PAI.....	16
5.7	Il regolamento edilizio.....	16
5.8	Gli elaborati del Piano Urbanistico Comunale	17
6	MODALITÀ DI ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI.....	19
6.1	Riordino delle conoscenze	19
6.2	Disciplina Urbanistica.....	21
6.3	Regolamento Edilizio.....	37

1 PREMESSA

Il Piano Urbanistico Comunale di Assemini, redatto in adeguamento al PPR ed al PAI, è stato adottato con Deliberazione n. 28 del 13 aprile 2011, unitamente alla Valutazione Ambientale Strategica, alla Valutazione di Incidenza Ambientale ed allo Studio di Compatibilità Idraulica e lo Studio di Compatibilità Geologica Geotecnica.

A seguito dell'adozione, il Piano è stato sottoposto alla procedura di pubblicazione mediante avviso all'albo pretorio comunale dal 28 aprile 2011 al 28 maggio 2011, pubblicazione sul BURAS del 27 maggio 2011, affissione di manifesti in città e inserzione di avviso sul quotidiano "L'Unione Sarda" del 28 aprile 2011.

Il Piano, completo di tutti gli studi e degli elaborati di VAS (in formato cartaceo e/o digitale), è stato trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale ed alla Provincia di Cagliari, Assessorato all'Ambiente e Difesa del Territorio, Settore Ecologia e Protezione Civile - Ufficio Valutazione Ambientale Strategica, Autorità Competente nel processo di Valutazione Ambientale Strategica del PUC, per il necessario parere motivato di cui all'art. 15 del D.Lgs n. 152 del 2006.

A seguito dell'adozione e pubblicazione del Piano e del Rapporto ambientale della VAS sono pervenute le osservazioni dai seguenti enti competenti:

- Assessorato all'Ambiente - Settore Ecologia della Provincia di Cagliari, Autorità Competente del processo di valutazione ambientale strategica;
- Settore Programmazione, Pianificazione Territoriale e Politiche Comunitarie della Provincia di Cagliari 11 Agosto 2011;
- ANAS, Compartimento della viabilità per la Sardegna 4 Agosto 2011;
- Agenzia regionale del Distretto Idrografico della Sardegna – ADIS.

Entro i termini previsti dal comma 3 dell'art. 20 della L.R. n. 45/89, sono pervenute inoltre 31 osservazioni da parte dei cittadini al Piano Urbanistico Comunale adottato.

In ultimo, l'Ufficio tecnico comunale, a seguito di numerosi incontri con l'Autorità competente e con la Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia della RAS, ha ritenuto necessario presentare ulteriori osservazioni al PUC adottato, anche al fine di garantire una maggiore organicità e coerenza al Piano a seguito di alcune modifiche puntuali apportate alla disciplina urbanistica con l'accoglimento delle osservazioni.

Il Consiglio Comunale, a seguito dell'istruttoria delle osservazioni presentate al PUC ed alla VAS effettuata da parte dell'Ufficio tecnico comunale, ha approvato con Delibera Consiliare n. 1 del 2012 la proposta di accoglimento o rigetto delle osservazioni presentate.

Le modifiche apportate al Piano Urbanistico Comunale con l'accoglimento delle osservazioni al PUC ed alla VAS, hanno prodotto un significativo alleggerimento della pressione sulle componenti ambientali determinata dalle scelte operate dal Piano ed una conseguente revisione del Rapporto ambientale.

Le modifiche apportate al PUC a seguito dell'accoglimento delle osservazioni ha determinato la necessità di procedere alla ri-pubblicazione del Piano al fine di consentire la partecipazione della cittadinanza al processo di formazione dello strumento urbanistico, attraverso la presa visione delle modifiche apportate alla proposta originaria, e l'eventuale presentazione di osservazioni specifiche al PUC.

A seguito della seconda pubblicazione e deposito del Piano presso la Segreteria comunale, sono pervenute n. 38 osservazioni, di cui 5 entro i termini stabiliti dalla LR 45/89.

La Direzione Generale dell'Ambiente, Servizio sostenibilità ambientale, valutazione impatti e sistemi informativi ambientali – SAVI, ha emesso in data 19 marzo 2012, il proprio provvedimento di competenza con giudizio positivo di valutazione di incidenza con alcune prescrizioni da recepire nell'approvazione definitiva del PUC.

L'Autorità competente ha quindi espresso il proprio parere motivato positivo, mediante Determinazione del dirigente del 12 novembre 2012, con la richiesta di ottemperare ad alcune prescrizioni riguardanti il Piano di monitoraggio.

A seguito dell'acquisizione del Parere motivato emesso dall'Autorità competente, il Piano è stato approvato definitivamente con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 35 del 13 dicembre 2012, successivamente integrata con Delibera n. 2 del 11 febbraio 2013.

A seguito dell'approvazione del Piano è stata avviata la procedura di verifica di coerenza prevista dall'art. 31 della LR 7/2002, al fine di acquisire il parere del Comitato Tecnico Regionale per l'Urbanistica (CTRU).

Il 16 maggio 2013, con determinazione n.1561/DG del Direttore generale della pianificazione urbanistica e territoriale e della vigilanza urbanistica, la Regione ha rinviato il Piano all'Amministrazione comunale, al fine di provvedere alla rimozione dei vizi evidenziati ed alla correzione e integrazione dell'atto pianificatorio.

L'accoglimento delle osservazioni al Piano ha comportato la revisione e l'aggiornamento del Piano, sia per quanto riguarda il quadro conoscitivo, sia per quanto riguarda gli ulteriori apparati conoscitivi, previsivi e prescrittivi del Piano.

.

2 CONTENUTO GENERALE DELLE OSSERVAZIONI

La RAS, tramite l'Assessorato degli enti locali, finanze e urbanistica, tramite - Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, ha espresso l'esito della verifica di coerenza di cui all'art.31 della L.R.7/2002, mediante determinazione n.1561/DG del 16 maggio 2013.

Tale determinazione ha riconosciuto il buon stato di avanzamento del lavoro svolto e la qualità di alcune scelte di Piano presenti, ma ha anche rimesso all'Amministrazione comunale il Piano al fine di rimuovere i vizi evidenziati e correggere e integrare l'atto di pianificazione secondo i punti di seguito sintetizzati:

Il riordino delle conoscenze

Le osservazioni del CTRU hanno indicato la necessità di completare e sistematizzare il riordino delle conoscenze attraverso la redazione ex novo di alcuni elaborati mancanti o integrando quelli esistenti.

Il fabbisogno abitativo e per attività produttive e servizi

Dalle osservazioni del CTRU sono emerse alcune criticità, che si possono sintetizzare come segue:

- **Dimensionamento abitativo:** necessità di rielaborare lo studio relativo al fabbisogno abitativo e conseguentemente aggiornare il documento sul dimensionamento del Piano.
- **Attività produttive e servizi generali:** approfondimento della stima del fabbisogno di aree per attività produttive.

Il Progetto del PUC

In generale, è stato richiesto di riorganizzare la classificazione delle sottozone A, B, D e G coerentemente con gli indirizzi contenuti nelle Linee guida RAS. Inoltre per le diverse zone le osservazioni indicano le seguenti necessità:

- **Zona A:** revisione della classificazione delle diverse sottozone del Piano approvato incluse nel Centro di antica e prima formazione, bene paesaggistico di insieme identificato dal PPR;
- **Zona B:** definizione di una opportuna classificazione urbanistica e delle relative modalità attuative per le zone indicate come Bs, previa verifica dei requisiti stabiliti dal DA 2266/U/83, e verifica dei parametri del Piano Particolareggiato della Via Cagliari;
- **Zona C:** revisione dei perimetri PRU e PEEP, specificazione di un apparato normativo per gli edifici realizzati in assenza di titolo abilitativo e chiarimenti relativi alla necessità di prevedere ulteriori incrementi demografici in contesti distanti dall'abitato (zona C* di Truncu is Follas);
- **Zona D:** verifica dei parametri urbanistici, nel rispetto della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45 e del DA 2266/U/83, specificazione delle modalità attuative (ad esempio progetti guida) e indicazione delle destinazioni d'uso compatibili. Il CTRU richiede inoltre che le aree CACIP ricadenti nelle fasce perilagunari, comprese all'interno degli ambiti di tutela del SIC, vengano classificate come aree di rispetto, pur essendo disciplinate dal Piano Territoriale di Coordinamento dell'area di sviluppo industriale di Macchiareddu, approvato dalla RAS;
- **Zone E:** revisione delle simbologie utilizzate, precisazione della connessione funzionale fra attività aziendale e residenza, definizione di parametri precisi per eventuali punti di ristoro e corpi aziendali non contigui;
- **Zone G: riclassificazione e differenziazione delle norme per ciascuna sottozona,** secondo una articolazione più chiara e rispondente alle linee guida regionali; la revisione della disciplina deve inoltre identificare puntualmente i parametri edilizi e urbanistici e le destinazioni d'uso ammesse anche in funzione del rispetto dei requisiti ambientali, di salvaguardia idrogeologica o paesaggistica, coerentemente con i principali riferimenti normativi;
- **Calcolo Standard:** revisione, verifica e rappresentazione delle aree S per servizi e spazi pubblici, prevedendo l'ubicazione all'interno dei P.In. della quota di standards pregressi per le zone A e B; l'osservazione richiede inoltre di evidenziare le scelte di ripartizione delle aree S, secondo quanto previsto dal DA 2266/U/83, e di prevedere la loro localizzazione vincolante

all'interno dei P.In., in ambiti contigui al tessuto urbano consolidato favorendo contestualmente la loro accessibilità; ulteriore elemento da precisare riguarda i meccanismi di acquisizione stabiliti dal Piano;

- **Ambiti di Pianificazione Integrata:** necessità di precisare le modalità di attuazione attraverso progetti guida e pianificazione integrata. I comparti di attuazione dovranno rispettare la varietà di funzioni previste all'interno dei diversi ambiti P.In. Inoltre il CTRU evidenzia la necessità di rivedere la classificazione per i lotti compromessi (R), alla luce di quanto consentito dalla LR 23/85, e le modalità di inserimento all'interno dei P.In.;
- **Rapporto tra le scelte di Piano e il PAI:** per quanto riguarda il rapporto fra scelte di Piano e sicurezza idrogeologica, le osservazioni del CTRU sono orientate a precisare, per ogni zona urbanistica omogenea, le limitazioni d'uso previste dalla normativa del PAI per i diversi livelli di pericolosità idraulica o da frana;
- **Regolamento Edilizio:** per quanto riguarda il regolamento, il CTRU ha indicato la necessità di revisionare il documento in diversi articoli, al fine di aggiornare i riferimenti normativi, verificare la coerenza o rimuovere vizi di coerenza con il quadro normativo di riferimento.

3 IL PIANO PARTECIPATO

L'iter di formazione degli indirizzi per la revisione e aggiornamento del PUC, ha previsto l'attivazione di forme partecipative rivolte sia agli altri enti sia alla cittadinanza, al fine di acquisire un contributo di idee e priorità da sviluppare all'interno del Piano.

L'Amministrazione Comunale ha infatti attivato diverse iniziative conoscitive riguardanti le principali tematiche esposte, nell'ambito della verifica di coerenza, con Determinazione n° 1561/DG del 16.05.2013 del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, procedendo all'espletamento delle seguenti attività:

- 1) incontri con il Servizio competente della RAS, con la partecipazione del Servizio Pianificazione Territoriale dell'Area Tecnica Comunale e dell'assistenza tecnica incaricata del Supporto al RUP;
- 2) approfondimenti, ricerche e studi afferenti le tematiche sopra riportate al fine di determinare le soluzioni tecniche ed urbanistiche necessarie alla rimozione dei vizi ed alla correzione ed integrazione dell'Atto di Pianificazione in argomento.

Parallelamente l'Amministrazione Comunale ha svolto un'attività di coinvolgimento dei cittadini e delle realtà sociali presenti nel territorio, con l'obiettivo di promuovere un dibattito e confronto finalizzato ad un processo di trasparenza e condivisione delle attività necessarie per completare il Piano Urbanistico Comunale. Tale processo di condivisione è stato definito "PUC PARTECIPATO", nel quale sono stati attivati i seguenti canali di comunicazione:

- 1) Assemblee Pubbliche sul "P.U.C. PARTECIPATO" (28.02.2014, 04.04.2014 e 06.06.2014);
- 2) Questionario online (entro il 19.05.2014);
- 3) E-mail puc@comune.assemini.ca.it (entro il 19.05.2014);
- 4) Richieste cartacee tramite il protocollo generale (entro il 19.05.2014);
- 5) Riunioni e incontri con Comitati di Cittadini e Imprese (su richiesta);
- 6) Accoglimento del pubblico il martedì e venerdì dalle ore 9:30/10:30;
- 7) Una serie di iniziative per specifici portatori di interesse (scuole, associazioni culturali, imprese locali, etc).

È stato inoltre dedicato uno spazio nel sito internet istituzionale del Comune, mediante l'attivazione di una pagina web interattiva, contenente le informazioni e i risultati conseguenti al processo di partecipazione.

4 INDIRIZZI POLITICI DEL PIANO

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 32 del 26 giugno 2014, sono stati presentati gli indirizzi politici del Piano Urbanistico Comunale per il completamento della verifica di coerenza RAS.

Di seguito sono sintetizzati gli indirizzi approvati dal Consiglio, che costituiscono il principale riferimento per l'aggiornamento e revisione del Piano:

1. Approvazione del PUC:

L'obiettivo prioritario è completare l'iter di approvazione del Piano Urbanistico Comunale, attraverso la formulazione della proposta di aggiornamento e revisione del Piano entro il mese di Luglio 2014; la proposta deve evitare modifiche che comportino l'invalidazione del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e del relativo parere motivato, ciò al fine di non compromettere il complesso iter di approvazione, valutazione e verifica del Piano.

2. Limitazione del rischio idrogeologico:

L'obiettivo riguarda la necessità di mitigare le criticità idrauliche presenti nel territorio che interessano diffusamente l'abitato attraverso: l'allineamento dello studio idrogeologico comunale con l'ultima versione del Piano Stralcio Fasce Fluviali (P.S.F.F.), la redazione della Variante al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I) con uno studio di maggior dettaglio del reticolo minore, l'individuazione delle opere di mitigazione del rischio idrogeologico e ulteriori soluzioni di riduzione del rischio anche mediante meccanismi di perequazione e trasferimento dell'edificabilità in ambiti privi di pericolosità, specificamente individuati nel Piano.

3. Tutela dei diritti acquisiti:

L'obiettivo è finalizzato a salvaguardare diritti acquisiti mediante la stipula di atti e/o accordi tra Comune e privati cittadini, Enti e/o Società, in particolare il rispetto di diritti edificatori acquisiti a seguito della cessione gratuita di aree necessarie alla realizzazione di interventi di interesse pubblico e la conferma di aspettative edificatorie ormai consolidate nelle zone "A", "B1", "B2", "C1" e "C2".

4. Riqualficazione urbana dell'esistente:

L'obiettivo della riqualficazione della zona B è concretizzabile mediante lo sviluppo di politiche urbanistiche che incentivino la riqualficazione del tessuto urbano consolidato attraverso interventi integrati e coordinati, capaci di incrementare la dotazione di aree per servizi nelle aree maggiormente carenti e ricostituire una relazione con il contorno edificato delle zone contermini.

5. Riduzione delle aree interessate da programmi integrati (P.In.):

La necessità di adeguare l'offerta abitativa al ridotto fabbisogno è concretizzabile attraverso una contrazione degli ambiti P.In. mediante l'applicazione dei seguenti criteri di riduzione delle aree:

- salvaguardia delle aree a maggiore capacità d'uso agricolo;
- esclusione delle aree maggiormente periferiche rispetto all'abitato esistente;
- esclusione delle aree soggette a rischio idrogeologico;
- conferma delle aree adiacenti alle principali infrastrutture per la mobilità (fermate metropolitana).

6. Sostenibilità degli indici nei programmi integrati (P.In.):

La necessità di ridurre l'edificabilità complessivamente realizzabile all'interno dei P.In. deve tuttavia salvaguardare la sostenibilità e omogeneità urbanistica del sistema, attraverso il riconoscimento di tre distinte categorie, schematicamente così individuati:

- a) Indice territoriale compreso tra lo 0,6 e lo 0,8 mc/mq per salvaguardare i diritti acquisiti con accordi e/o Convenzioni già stipulati con l'Amministrazione Comunale;
- b) Indice territoriale omogeneo sostenibile nei diversi P.In. tra lo 0,60 e lo 0,70 mc/mq;
- c) Indice territoriale in aree soggette a vincolo di inedificabilità compreso tra lo 0,15 e lo 0,20 mc/mq, al fine di favorire scenari di coinvolgimento di tali aree all'interno del sistema urbano complessivo, evitando così la marginalizzazione di tali aree in ambiti nel quale il nuovo Piano prevede lo sviluppo urbanistico dell'abitato.

7. Riduzione delle volumetrie in aree esterne all'abitato "P.R.U. Truncu is Follas" e aree C* di espansione contermini:

Nell'ottica del contenimento delle volumetrie residenziali e ridurre il consumo di territorio, si propone l'eliminazione del PEEP previsto nel Piano di Risanamento Urbanistico di Truncu is Follas, corrispondente a 48.000 mc realizzabili, e delle zone C* previste nello stesso contesto territoriale, ritenendo di dover evitare ulteriori sviluppi insediativi in aree periferiche.

8. Riduzione delle aree per attività produttive, artigianali e commerciali:

Nell'ottica del contenimento del consumo del territorio e di prevedere aree edificabili a carattere produttivo maggiormente rispondenti alla domanda, ci si propone di ridurre o eliminare la zona "D3" e la zona "G6" adiacenti al confine comunale con Sestu in prossimità del mercato ortofrutticolo.

9. Aree verdi:

L'obiettivo è quello di aumentare le aree attualmente disponibili destinate a servizi e verde pubblico al fine di assicurare il miglioramento della qualità della vita; la localizzazione delle aree deve favorire il massimo accorpamento e l'integrazione con l'abitato e le nuove aree di sviluppo urbano, anche attraverso l'implementazione di una rete di percorsi pedonali e/o ciclabili. Il raggiungimento di tale obiettivo rafforza la necessità di procedere attraverso una pianificazione integrata e coordinata (P.In.), capace di garantire il reperimento degli Standard a Verde e Servizi ancora mancanti per le zone "A" e "B".

10. Disciplina di dettaglio delle zone "Gparco":

L'obiettivo è quello di descrivere in forma più dettagliata la normativa, in funzione di uno sviluppo Turistico-Ricettivo al fine di permettere una immediata riconversione delle volumetrie esistenti ed un effettivo utilizzo di questo territorio come risorsa ambientale di interesse pubblico, facilitando la fruizione delle risorse naturali presenti, che possono rivestire un volano per iniziative di carattere sociale e produttivo.

5 REVISIONE E AGGIORNAMENTO DEL PIANO

Di seguito sono illustrate le modalità di aggiornamento e revisione del Piano a seguito delle osservazioni del CTRU, articolate secondo i principali dispositivi di Piano.

5.1 Il riordino delle conoscenze

Gli elaborati aggiornati relativi all'assetto ambientale sono costituiti dalla relazione illustrativa e dalle carte che rappresentano l'uso del suolo e le caratteristiche geolitologiche, idrogeologiche, geologico- tecniche e geomorfologiche e quelle indicanti le acclività, l'unità delle terre e la copertura vegetale, nonché quella più generale dell'assetto ambientale.

I beni storico culturali sono stati aggiornati e rappresentati in relazione alle Ortofoto, alla copertura vegetale e alla zonizzazione urbanistica.

L'assetto insediativo è stato aggiornato relativamente agli strumenti urbanistici attuativi vigenti e all'assetto insediativo come indicato nel PPR. È stata inoltre elaborata una carta delle aree a rischio di incidente rilevante relativa alle attività produttive di Macchiareddu.

Il territorio comunale di Assemini è stato inoltre inquadrato in relazione agli Ambiti di paesaggio definiti dal Piano Paesaggistico Regionale, verificando la coerenza della normativa comunale con i relativi indirizzi a livello Regionale. Sono quindi stati aggiunti gli elaborati che rappresentano la struttura paesaggistica del territorio e gli scenari progettuali comunali in relazione agli Ambiti locali di paesaggio.

5.2 Il fabbisogno abitativo

In seguito alle osservazioni del CTRU è stato integralmente rielaborato lo studio relativo al fabbisogno abitativo ed è stato aggiornato il documento sul dimensionamento del Piano.

La revisione del fabbisogno abitativo ha comportato una riduzione della domanda complessiva di abitazioni ed una profonda revisione del dimensionamento e dell'offerta abitativa di Piano che, così come quantificata nel Piano approvato, risultava in eccesso.

La revisione del fabbisogno abitativo ha comportato una riduzione della domanda complessiva di abitazioni ed una profonda revisione del dimensionamento e dell'offerta abitativa di Piano che, così come quantificata nel Piano approvato, risultava in eccesso. Il fabbisogno è inferiore di 3.200 abitanti rispetto alle previsioni del PUC approvato.

	PUC approvato	PUC aggiornato
<u>A – Pregresso</u>		
A1 - da affollamento	-	-
A2 - da degrado	-	-
A3 - da sostituzione d'uso	331 abitanti	320 abitanti
A4 - senza abitazione (alluvionati)	-	26 abitanti
<u>B – Domanda correlata alle dinamiche demografiche</u>	-	
B1 - incremento demografico	4.793 abitanti	3.180 abitanti
B2 - frammentazione dei nuclei familiari	3.770 abitanti	1.938 abitanti
B3 - incremento dei consumi abitativi	-	-
<u>C - Valori a dedurre</u>		
C1 - recupero degrado	-	-
C2 - riuso stock vuoto	230 abitanti	-
Somma	8.664 abitanti	5.464 abitanti

Il processo di rimodulazione dell'offerta abitativa è avvenuto sulla base delle volumetrie realizzate al primo gennaio 2014.

Il calcolo della capacità insediativa residua è avvenuto in due fasi: una prima fase di rifinitura dei dati e una seconda fase in cui si sono definiti i tagli agli indici edificatori di alcune sottozone urbanistiche, in modo da salvaguardare sia una quota equa di capacità edificatoria pregressa nel centro consolidato sia il mantenimento di aree negli ambiti di Programmazione Integrata e di Riqualificazione Urbana sufficienti a fornire la quota di zone S pregresse (per le zone A e B) e caratterizzate da indici edificatori adeguati in termini di sostenibilità economica di realizzazione.

Zone Urbanistiche	Superficie (mq)	Volumetria realizzabile (mc)	I.E.	Volumetria realizzata (mc)	Volumetria residenziale di Piano	mc/ab	Abitanti
A1	60.777	182.330	3,0	176.846	5.484	335	16
A2	108.532	325.596	3,0	4.215.287	56.566	215	263
B1 – B2	1.315.419	3.946.257	3,0				
B3	17.865	13.399	0,75	10.436	2.963	215	14
C1	596.148	894.221	1,5	794.992	99.230	150	662
C2 - Piri Piri	77.306	74.600	-	60.983	0	150	0
C2 - Truncu is Follas	103.249	120.813	-	57.314	0	150	0
C2.2	13.994	13.994	1,00	13.994	0	150	0
C3	125.643	163.336	1,3	0	163.336	150	1.089
C3 (rischio idraulico)	47.025	30.566	0,65	0	30.566	150	204
Totale	2.465.954	5.765.113		5.329.852	435.261		2.248
Fabbisogno al 2024							5.464
Abitanti insediabili negli Ambiti di Programmazione Integrata e Riqualificazione Urbana							3.216
pari a mc							482.400

Nello specifico:

- per le zone A e B è stato effettuato l'aggiornamento delle volumetrie realizzate sommando ai dati relativi al 2004, indicati nel Piano approvato, le quote volumetriche concessionate dall'ufficio tecnico fino al primo gennaio 2014;

- le zone BS sono state distinte in:

- BS1 e BS2, successivamente riorganizzate in Ambiti di Riqualificazione Urbana, prive di volumetrie realizzate, alle quali è stato assegnato un indice territoriale di 1 mc/mq;
- BS3, costituite da lotti già insediati, alle quali è stata confermata la quota di volumetria residua rilevata ;

- nella zona C1, i 99.179 mc indicati rappresentano una stima del 5% di volumetria residua applicata a tutte le zone C1, da sommare alla quota dei comparti attuativi di Sant'Andrea 2A e 2B che sono stati contabilizzati al 100% della loro potenzialità edificatoria perché ancora in edificati;

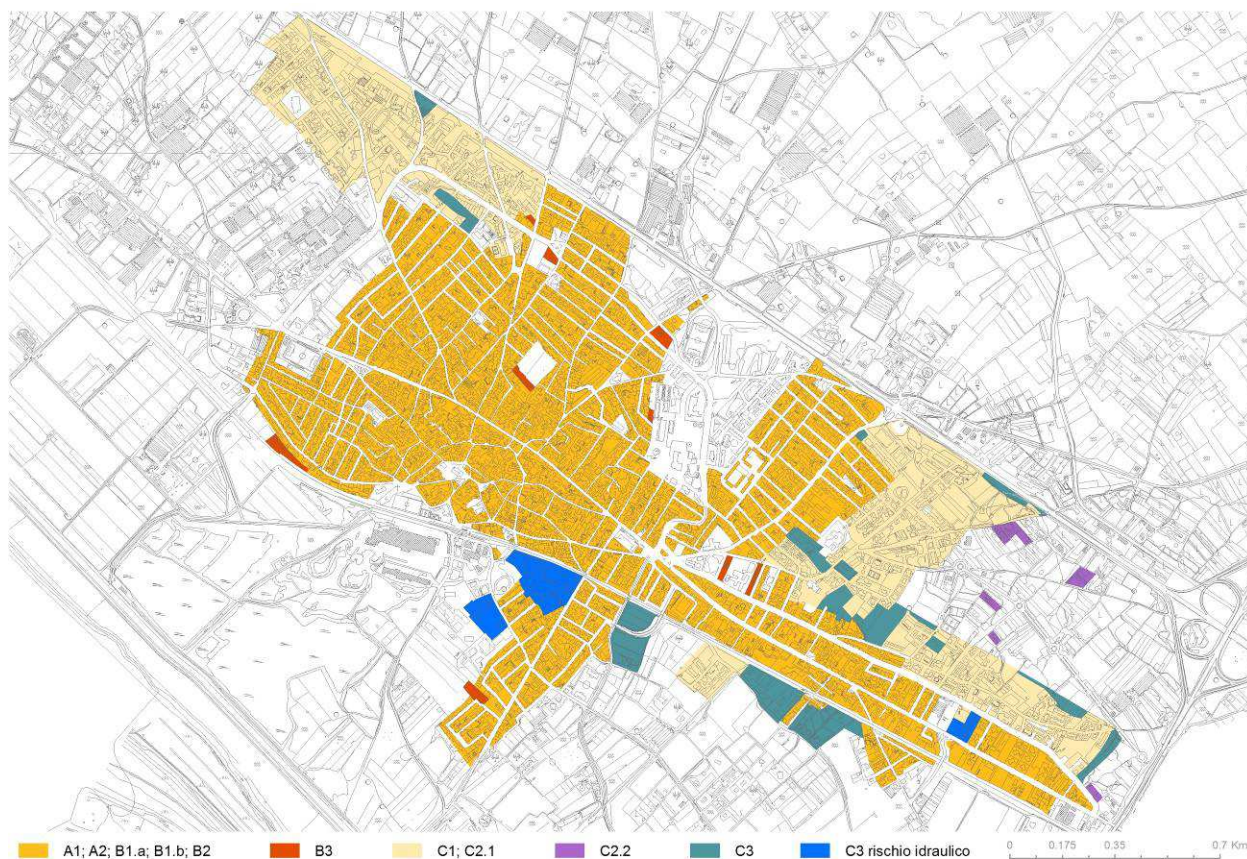
- per la zona C2 - PRU Piri Piri e si è provveduto all'aggiornamento dei volumi realizzati e si è constatato che le quote residue rappresentano le volumetrie pubbliche e per i servizi connessi alla residenza, pertanto non essendo destinati ad uso residenziale non sono stati contabilizzati ai fini della capacità insediativa;

- nella zona C2 – PRU Truncu is Follas, si è provveduto all'eliminazione delle volumetrie residenziali del PEEP pari a 48.000 mc. La volumetria residua anche in questo caso rappresenta le volumetrie pubbliche e per i servizi connessi alla residenza che quindi non sono state contabilizzate ai fini della capacità insediativa residua;

- le zone C2.2 sono state identificate per rappresentare le aree legittimamente edificate ubicate ai margini del tessuto urbano consolidato. Per queste aree sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo; è consentita inoltre la ristrutturazione edilizia interna, nel rispetto dei caratteri tipologico costruttivi del contesto urbano di riferimento.

Qualora adiacenti ad ambiti di pianificazione integrata a carattere residenziale (P.In.), il Piano consente l'inserimento all'interno del Progetto guida e degli strumenti urbanistici attuativi e l'applicazione dei relativi parametri edilizi ed urbanistici.

- la volumetria realizzabile in zona C* è stata eliminata, a seguito delle osservazioni del CTRU;
- gli indici di edificabilità delle zone C3 sono state differenziate a seconda della sussistenza o meno del rischio idraulico:
 - le C3 in zona sicura presentano un indice di 1,3 mc/mq
 - le C3 in zona di rischio idraulico presentano un indice di 0,65 mc/mq;
- le volumetrie realizzabili nel Piano di Zona di Su Zaffaranu sono state confermate.



Zone urbanistiche che producono capacità insediativa residua nel centro consolidato

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).

Zone Urbanistiche	Superficie (mq)	I.E.	Volumetria realizzabile	mc/lab progetto	Abitanti
Ambito R.U. 1	6.909	1,0	6.909	150	46
Ambito R.U. 2	20.575	1,0	20.575	150	137
Ambito R.U. 3	2.257	1,0	2.257	150	15
Ambito R.U. 4	7.401	1,0	7.401	150	49
P.In. Cuccuru Macciorri	404.363	0,20 / 0,70	267.302	150	1.782
P.In. Sa Costera A	19.829	0,20 / 0,70	9.146	150	61
P.In. Sa Costera B	147.789	0,20 / 0,70	95.060	150	634
P.In. Santa Lucia	155.346	0,20 / 0,70	107.131	150	714
Abitanti insediabili negli Ambiti di Programmazione Integrata e Riqualificazione Urbana					3.439

Secondo i criteri stabiliti, si arriva a una insediabilità complessiva in questi ambiti pari a 3.439 abitanti, che risulta superiore di 223 unità rispetto alla quota definita precedentemente e calcolata sul fabbisogno al primo gennaio 2014 (3.216 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.

5.3 Il fabbisogno di aree per attività produttive e per servizi

Attività produttive e servizi generali: è stata analizzata l'offerta insediativa a carattere produttivo e per servizi attraverso un confronto tra la previsione insediativa del Piano e le dinamiche locali e d'area vasta. La revisione del dimensionamento insediativo a carattere produttivo e per servizi ha determinato l'eliminazione delle aree produttive e per servizi localizzate ai margini del territorio comunale, in prossimità con il polo agroalimentare di Sestu, che risulta più competitivo.

L'offerta di insediabilità a carattere produttivo, commerciale e per servizi che il Piano deve organizzare sul territorio, si confronta con due principali questioni:

- la domanda emergente dal sistema economico produttivo, sia alla scala locale che d'area vasta;
- la competitività dell'offerta insediativa e infrastrutturale, rispetto alle opportunità di insediamento del territorio di riferimento.

Per quanto riguarda l'offerta, il sistema territoriale organizza le principali aree produttive e commerciali in riferimento alle infrastrutture viarie di interesse regionale (SS 130 e SS131) e nell'ambito delle aree di sviluppo industriale del CaCIP. Una organizzazione spaziale variegata che presenta molteplici opportunità di insediamento, in molti casi in aree già urbanizzate e infrastrutturate.

L'adeguamento dell'offerta insediativa a carattere produttivo e per servizi deve quindi riuscire a:

- assecondare una potenziale domanda interna, che può essere soddisfatta solo a livello locale, favorendo così un miglioramento dei processi produttivi e imprenditoriali, con una conseguente crescita occupazione e del sistema economico complessivo;
- identificare una strategia integrata volta a qualificare la competitività del sistema insediativo e infrastrutturale di Assemini, rispetto alle opportunità di insediamento offerte nel territorio di riferimento.

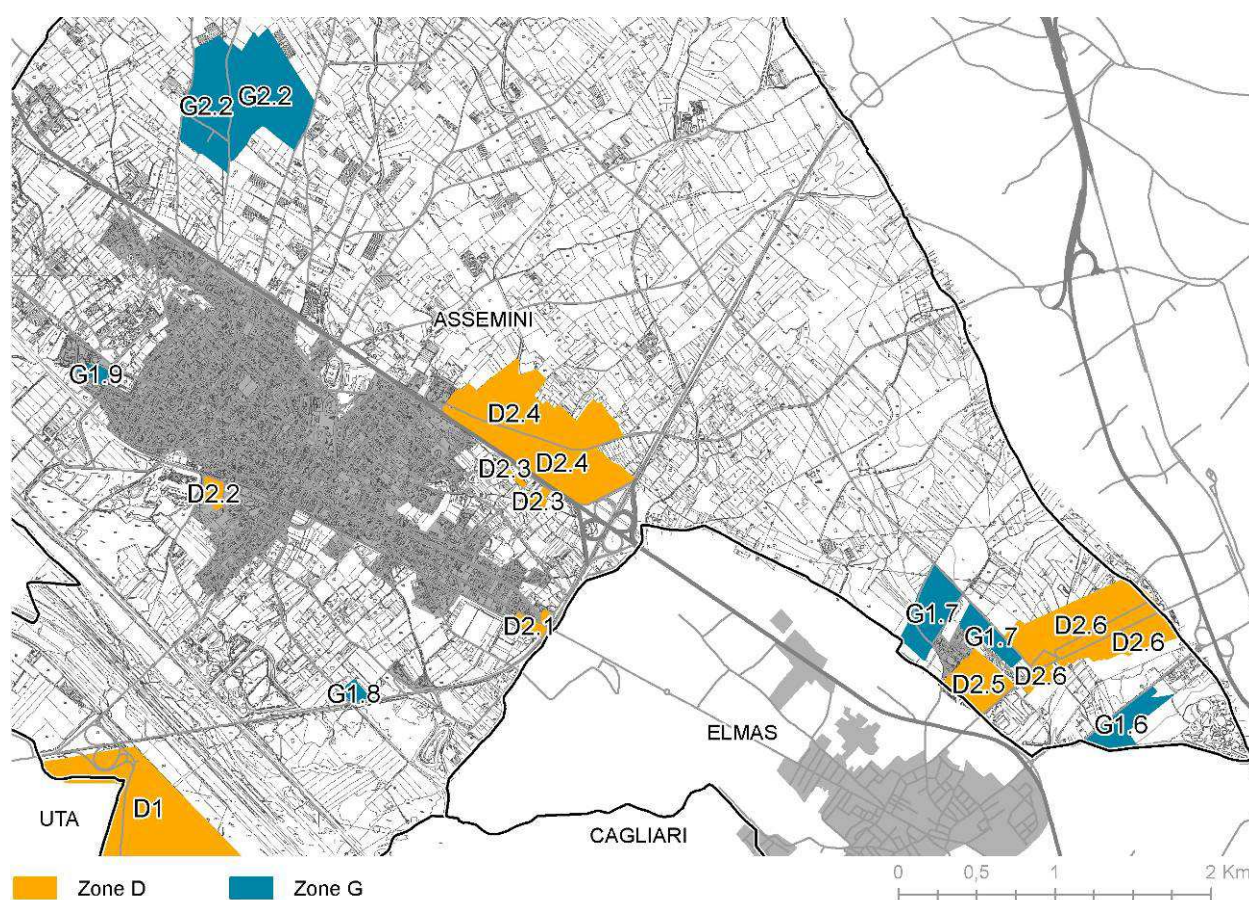
Alla domanda interna il Piano risponde attraverso la conferma dell'ambito di pianificazione integrata della Sottozona D2, volto alla riqualificazione urbanistica e infrastrutturale delle aree già insediate ed al potenziamento della capacità insediativa, anche attraverso la previsione al suo interno di un Piano per Insediamenti Produttivi, che vedrà coinvolta direttamente l'Amministrazione comunale nelle fasi di assegnazione delle aree urbanizzate.

Inoltre, nelle aree interessate dai programmi integrati, in cui si concentrerà gran parte dello sviluppo residenziale nel breve e lungo termine, sono previste quote variabili di zone per servizi generali (Zone G) e per attività artigianali di pregio (Zona D).

Per le aree produttive esistenti all'interno del tessuto urbano, il Piano promuove inoltre la formazione di programmi volti alla riqualificazione e recupero del tessuto urbano ed edilizio.

Per quanto riguarda l'offerta insediativa rivolta alla domanda sovralocale, la fase di revisione del Piano e gli approfondimenti socio economici elaborati, consentono di riconoscere una debolezza di alcune delle proposte urbanistiche formulate; in particolare si propone l'eliminazione delle previsioni urbanistiche localizzate al confine comunale di Sestu, in prossimità del Centro agroalimentare, riguardanti le aree destinate ad attività connesse all'agroalimentare" (ex Zona D3) e le aree per attrezzature di interesse generale di area vasta (ex Zona G6), in quanto poco competitive rispetto all'offerta presente nel sistema territoriale di appartenenza.

Il Piano conferma invece l'ampliamento delle aree per servizi generali a carattere prevalentemente sportivo presenti nell'agro asseminese (G2.2 ex Zona G7).



Individuazione delle aree D e G a maggior capacità insediativa di nuove aziende

5.4 La dotazione di spazi e aree destinate a servizi pubblici

I valori delle superfici di aree S per Servizi per le zone A e B ricalcolati in fase di aggiornamento del Piano, tramite contabilizzazione in ambiente GIS, indicano un valore totale di superfici per servizi pari a 329.162 mq, per una popolazione insediabile pari a 20.476 abitanti.

	Categoria	Standard mq/ab	Aree S per servizi per 20,476 ab (mq)	Aree S per servizi disponibili mq (GIS)	Deficit
S1	Istruzione	4,5	92.142	47.255	-44.887
S2	Interesse comune	2	40.952	152.723	111.771
S3	Spazi attrezzati	9	184.284	120.558	-63.726
S4	Parcheggi	2,5	51.190	8.625	-42.565
	Totali	18	368.568	329.162	-39.406

Tale ripartizione genera quindi un deficit di aree S differenziato per ogni categoria, che dovrà essere compensato dalle cessioni generate dagli Ambiti di Pianificazione Integrata e di Riqualificazione Urbana, le aree Sbpr, che risultano pari a 231.102 mq, ripartiti come segue:

Ambiti P.In.	Sbpr
Cuccuru Macciorri	121.309
Sa Costera A	5.949
Sa Costera B	44.337
Santa Lucia	46.604
Ambiti R.U.	
ARU 1	1.945
ARU 2	5.753
ARU 3	943
ARU 4	4.262
Totale	231.102

Il totale delle aree S di Piano ammonta a 560.264 mq.

Le aree Sbpr fornite dagli ambiti di pianificazione integrata e di riqualificazione urbana sono a loro volta suddivise nelle quattro sottozone in modo da compensare le categorie con deficit maggiore (S1 ed S4).

Ambiti P.In.	Sbpr	S1	S2	S3	S4
Cuccuru Macciorri	121.309	18.196	6.065	72.785	24.262
Sa Costera A	5.949	-	-	4.461	1.487
Sa Costera B	44.337	4.434	-	35.469	4.434
Santa Lucia	46.604	13.981	-	27.962	4.660
Ambiti R.U.					
ARU 1	1.945	-	-	1.362	584
ARU 2	5.753	-	-	5.178	575
ARU 3	943	-	-	-	943
ARU 4	4.262	-	-	2.983	1.278
Totale	231.102	36.611	6.065	150.201	38.224

La dotazione di Piano per abitante risulta ancora leggermente sottostandard per le Aree S1 ed S4. Tuttavia le dinamiche demografiche portano a riconsiderare in decremento il fabbisogno di aree S1 destinate all'istruzione, anche alla luce dei bassi indici di utilizzazione di alcune scuole comunali. Per quanto riguarda la dotazione di aree S4 per parcheggi, la stessa potrà essere meglio considerata in funzione delle politiche di mobilità sostenibile che saranno promosse nell'ambito della redazione del PUM.

Zone S	Categoria	Aree disponibili	Previsione PUC	Totale S	Dotazione mq/ab.	Standard mq/ab
S1	Istruzione	47.255	36.611	83.866	4,1	4,5
S2	Interesse comune	152.723	6.065	158.788	7,8	2
S3	Spazi attrezzati	120.558	150.201	270.760	13,2	9
S4	Parcheggi	8.625	38.224	46.849	2,3	2,5
	Totali	329.162	231.102	560.263	27,4	18

Si può evidenziare inoltre che l'attuale dotazione di aree S per servizi garantirebbe il soddisfacimento degli standard di legge (18 mq/ab) per una popolazione insediabile complessiva nelle zone A e B pari a 31.126 abitanti.

5.5 Il Progetto del PUC

Le sottozone A, B, D e G sono state riclassificate coerentemente con gli indirizzi contenuti nelle Linee guida RAS. Più specificamente per le diverse zone:

- **Zona A:** le sottozone del Piano approvato non indicate come “centro storico” ma incluse nel centro di antica e prima formazione sono state riclassificate come Zona A2.
- **Zona B:** le zone BS sono state distinte in:
 - BS1 e BS2, prive di volumetrie realizzate, successivamente riorganizzate in Ambiti di Riqualificazione Urbana, che rappresentano dei comparti di attuazione obbligatoria ai quali è stato assegnato un indice territoriale di 1 mc/mq;
 - BS3, costituite da lotti già insediati, alle quali è stata confermata la quota di volumetria residua rilevata ;

Per quanto riguarda il Piano Particolareggiato della via Cagliari è stata effettuata la revisione del perimetro, stralciando le aree all'interno del centro di antica e prima formazione, e sono stati rivisti i parametri urbanistico-edilizi per la revisione dello strumento urbanistico attuativo.

- **Zona C:** le zone C sono state differenziate come segue:
 - Sottozona C1;
 - Sottozona C2 - PRU Piri Piri, C2 – PRU Truncu is Follas e C2.2;
 - Sottozona C3, differenziate a seconda della sussistenza o meno del rischio idraulico:
 - le C3 in zona sicura presentano un indice di 1,3 mc/mq
 - le C3 in zona di rischio idraulico presentano un indice di 0,65 mc/mq;
- **Zona D:** sono classificate D le parti del territorio comunale destinate a insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.
 - Sottozona D1 - Grandi aree industriali – Aree comprese nel piano regolatore CaCIP
 - Sottozona D2 - Insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali, suddivisi come segue:

- *D2.1 Zone artigianali consolidate comprese all'interno del perimetro urbano - via Carmine*
- *D2.2 Zone artigianali della via Asproni come da Piano Attuativo con convenzione efficace*
- *D2.3 Zone produttive in ambiti di riqualificazione*
- *D2.4 Zone artigianali per insediamenti non compatibili con la residenza*
- *D2.5 Zone artigianali interessate da attività produttive esistenti;*
- *D2.6 Zone artigianali e commerciali*

Oltre queste sono da considerarsi le quote volumetriche destinate alle zone D previste all'interno del P.In. Cuccuru Macciorri.

- **Zone E:** è stata eseguita la revisione delle simbologie utilizzate e sono state precisati i parametri e le norme relative all'insediamento di attività o residenze;
- **Zone G:** le zone G sono state riclassificate e singolarmente normate. Il PUC prevede la suddivisione della Zona G per Servizi generali, in funzione delle diverse destinazioni d'uso ammesse e delle relative modalità di attuazione, nelle seguenti sottozone:
 - Sottozona G1 - Attrezzature di servizio
 - *G1.1 - Attrezzature scolastiche di secondo livello*
 - *G1.2 - Attrezzature direzionali di iniziativa pubblica e privata*
 - *G1.3 - Attrezzature socio sanitarie: Poliambulatorio*
 - *G1.4 - Attrezzature direzionali e sanitarie*
 - *G1.5 - Stazione ferroviaria*
 - *G1.6 - Attrezzature e servizi di interesse generale*
 - *G1.7 - Attrezzature commerciali e ricettive*
 - *G1.8 - Servizi di assistenza per gli automobilisti*
 - *G1.9 - Attrezzature per lo sport, la cura ed il benessere della persona*
 - *G1.10 - Attrezzature per attività sportive all'aperto*
 - *G1.11 - Servizi generali in ambiti di riqualificazione urbana*
 - Sottozona G2 - Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero
 - *G2.1 - Piscina comunale*
 - *G2.2 - Attività a carattere prevalentemente sportivo*
 - *G2.3 - Villa Asquer*
 - *G2.4 - Parco (G2.4a / G2.4b / G2.4c)*
 - *G2.5 - Area mineraria di San Leone*
 - Sottozona G3 - Aree di presidio militare;
 - *G3.1 - Caserma carabinieri*
 - Sottozona G4 - Infrastrutture tecnologiche e d'area vasta
 - *G4.1 - Attrezzature tecnologiche ciclo dell'acqua (G4.1a Acquedotto / G4.1b Potabilizzatore)*
 - *G4.2 - Attrezzature tecnologiche: Ecocentro*
 - *G4.3 - ex Depuratore*
 - *G4.4 - ex Discarica Loc. Sa Ruina*
 - *G4.5 - Cimitero*
 - *G4.6 - Attrezzature tecnologiche: impianto di sollevamento*
- **Ambiti di Pianificazione Integrata:** 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 (0,2 mc/mq per le aree con vincoli di inedificabilità e 0,7 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).

Le zone C2.2 sono state identificate per rappresentare le aree legittimamente edificate ubicate ai margini del tessuto urbano consolidato. Per queste aree sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo; è consentita inoltre la ristrutturazione edilizia interna, nel rispetto dei caratteri tipologico costruttivi del contesto urbano di riferimento. Qualora adiacenti ad ambiti di pianificazione integrata a carattere residenziale (P.In.), il Piano consente l'inserimento all'interno del Progetto guida e degli strumenti urbanistici attuativi e l'applicazione dei relativi parametri edilizi ed urbanistici.

- **Ambiti di riqualificazione urbana**

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. Per tali aree il Piano prevede la possibilità di edificare previa predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto, 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;
- Ambito RU 2, comprendente tre distinte aree ubicate in diversi settori urbani, ma sempre in stretta connessione con il tessuto urbano consolidato;
- 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.

-

5.6 Rapporto tra le scelte di Piano e il PAI

- per quanto riguarda il rapporto fra scelte di Piano e sicurezza idrogeologica, le osservazioni del CTRU sono orientate a precisare, per ogni zona urbanistica omogenea, le limitazioni d'uso previste dalla normativa del PAI per i diversi livelli di pericolosità idraulica o da frana;

I risultati del PAI e degli Studi di compatibilità sono stati recepiti all'interno dell'apparato normativo del Piano e hanno in alcuni casi guidato le scelte di Piano (ad esempio, per le volumetrie delle zone C3).

5.7 Il regolamento edilizio

Il documento è stato revisionato in diversi articoli, adeguando i riferimenti normativi e rimuovendo vizi di coerenza con il quadro normativo di riferimento.

5.8 Gli elaborati del Piano Urbanistico Comunale

In seguito alle operazioni di aggiornamento e/o rettifica di una parte dei documenti, il Piano è costituito dai seguenti elaborati (in grassetto i documenti di nuova elaborazione o oggetto di revisione e aggiornamento):

Elaborati prescrittivi

1	Norme di attuazione (2014)
2	Regolamento edilizio (2014)
3	Registro dei beni
Tav.A4	Disciplina urbanistica dell'ambito urbano - scala 1:4.000 (2014)
Tav.A5	Disciplina urbanistica del territorio comunale - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
6 (I_IV)	Abaco delle tipologie edilizie per il centro storico Vol.1
6 (II_IV)	Abaco dei caratteri costruttivi del centro storico
6 (IV_IV)	Gamma dei campioni di colore per le opere esterne del centro storico
Tav.A7	sovrapposizione pericolosità idrogeologica e disciplina urbanistica- IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav.A8	Sovrapposizione catastale e disciplina urbanistica IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)

Elaborati descrittivi

D1	Relazione generale
D1a	Relazione integrativa (2014)
D2	Relazione storica
D3	Dimensionamento abitativo (2014)
D4	Dinamiche demografiche e fabbisogno abitativo (2014)
D5	Servizi di quartiere (2014)
D6	Attività produttive e servizi generali (2014)
D7	Assetto storico-culturale - Relazione generale beni paesaggistici e identitari

Elaborati di riordino delle conoscenze**Assetto Ambientale**

AA	Assetto ambientale - Relazione illustrativa (2014)
Tav.AA1	Carta dei beni paesaggistici ambientali - IV sezioni - scala 1:10.000
Tav.AA2	Carta uso del suolo - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav.AA3	Carta geolitologica - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav.AA4 (I_II)	Carta delle unità di paesaggio - scala 1:10.000
Tav.AA4 (I_II)	Carta delle unità di paesaggio - isola amministrativa - scala 1:25.000
Tav.AA5	Carta idrogeologica - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav.AA6	Carta geologico - tecnica - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav.AA7	Carta geomorfologica - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav.AA8	Carta delle acclività - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)

- Tav.AA9** Carta Unità delle terre - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav.AA10 Carta della copertura vegetale - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav.AA11 Carta assetto ambientale - PPR - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)

Assetto Storico-culturale

- Tav. AS1 Immobili di interesse storico-urbano-architettonico zona A - II sezioni - scala 1:4.000
 Tav. AS2 Carta dei beni paesaggistici ed identitari - V sezioni - scala 1:10.000
Tav. AS3 Carta dei beni archeologici e storico culturali con Ortofoto - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav. AS4 Carta dei beni archeologici e storico culturali su copertura vegetale - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav. AS5 Carta dei beni archeologici e storico culturali con zonizzazione urbanistica - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)

Assetto insediativo

- Tav. AI1 Programma di fabbricazione Vigente - III sezioni - scala 1:10.000
 Tav. AI2 Programma di fabbricazione VARIANTE - III sezioni - scala 1:10.000¹
Tav. AI3 Carta Strumenti urbanistici attuativi vigenti - scala 1:4.000 (2014)
 Tav. AI4 (I_IV) Inquadramento del comune di Assemini nella rete provinciale dei trasporti - scala 1:25.000
 Tav. AI4 (II_IV) Infrastrutture di trasporto - scala 1:4.000
 Tav. AI4 (III_IV) Infrastrutture di trasporto - scala 1:4.000
 Tav. AI4 (IV_IV) Rete ciclopeditonale - scala 1:4.000
 Tav. AI5 (I_V) Rete illuminazione pubblica - scala 1:4.000
 Tav. AI5 (II_V) Rete acque bianche - scala 1:4.000
 Tav. AI5 (III_V) Infrastrutture di trasporto - scala 1:4.000
 Tav. AI5 (IV_V) Rete delle acque nere - scala 1:4.000
 Tav. AI5 (V_V) Infrastrutture tecnologiche - reti irrigue CBSM - scala 1:4.000
 Tav. AI6 (I_II) Demanio gravato da usi civici - scala 1:25.000
 Tav. AI6 (II_II) Usi civici - scala 1:4.000
Tav. AI7 Carta assetto insediativo – PPR - IV sezioni - scala 1:10.000 (2014)
Tav.AI8 Aree a rischio incidente rilevante - scala 1:10.000 (2014)

Ambiti di paesaggio locale

- Tav. AP1** Carta della struttura paesaggistica del territorio - scala 1:25.000 (2014)
AP2 Ambiti locali di paesaggio e scenari progettuali - Album A3 – (2014)

¹ Variante revocata con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 48/2012

6 MODALITÀ DI ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

Di seguito sono riportate puntualmente le modalità di accoglimento delle osservazioni al Piano con riferimento ai singoli punti della Determinazione 1561/DG:

6.1 Riordino delle conoscenze

Documento: Riordino delle conoscenze

Assetto ambientale

Carte Geologiche

Osservazione: **AA.1.1**

È stato redatta la carta geologico - tecnica Tav.AA6 Carta geologico - tecnica (IV sezioni - scala 1:10.000)

È stato redatta la carta geomorfologica Tav.AA7 Carta geomorfologica (IV sezioni - scala 1:10.000)

È stato redatta la carta delle acclività Tav. AA8 Carta delle acclività (IV sezioni - scala 1:10.000)

Osservazione: **AA.1.2**

La carta Tav. AA5 Carta della permeabilità dei suoli 25K, è stata sostituita dalla carta Tav. AA5 Carta idrogeologica (IV sezioni - scala 1:10.000)

Osservazione: **AA.1.3**

È stata predisposta la relazione di accompagnamento agli elaborati cartografici predisposti ad integrazione del Piano, deonominata AA Assetto ambientale – Relazione illustrativa

Carte Pedologiche

Osservazione: **AA.2.1**

Ad integrazione è stata predisposta la carta Tav.AA9 Carta Unità delle terre (IV sezioni - scala 1:10.000)

Osservazione: **AA.2.2**

La capacità d'uso del suolo è stata sviluppata all'interno della carta delle unità delle terre Tav.AA9 Carta Unità delle terre (IV sezioni - scala 1:10.000)

Osservazione: **AA.2.3**

È stato esteso lo studio dell'uso del suolo a tutto il territorio comunale riportato nella Tav.AA2 Carta uso del suolo (IV sezioni - scala 1:10.000)

Carte agronomiche / forestali

Osservazione: **AA.3.1**

È stato esteso lo studio dell'uso del suolo a tutto il territorio comunale riportato nella Tav.AA2 Carta uso del suolo (IV sezioni - scala 1:10.000)

Osservazioni: **AA.3.2 e AA.3.3**

È stato redatta la carta della copertura vegetale denominata Tav.AA10 Carta della copertura vegetale (IV sezioni - scala 1:10.000)

È stata elaborata la relazione specifica, contenuta nell'elaborata AA Assetto ambientale – Relazione illustrativa

Individuazione beni ambientali

Osservazione: **AA.4.1**

La relazione relativa ai beni ambientali individuati è contenuta all'interno della relazione AA Assetto ambientale – Relazione illustrativa

Sintesi

Osservazione: **AA.5.1**

E' stata redatta la carta con i contenuti del PPR, nominata Tav.AA11 Carta assetto ambientale - PPR (IV sezioni - scala 1:10.000)

Assetto storico culturale

Patrimonio storico culturale diffuso

Osservazione: **ASC.1.1**

a) E' stata redatta la carta dei Beni Storico Culturali avente come sfondo la copertura vegetale, nominata Tav. AS4 Carta dei beni storico culturali su copertura vegetale (IV sezioni - scala 1:10.000)

b) E' stata redatta la carta dei Beni Storico Culturali avente come sfondo l'ortofoto, denominata Tav. AS3 Carta dei beni storico culturali con Ortofoto (IV sezioni - scala 1:10.000)

c) E' stata redatta la carta dei Beni Storico Culturali avente come sfondo la zonizzazione di Piano AS5 Carta dei beni storico culturali con zonizzazione urbanistica (IV sezioni - scala 1:10.000)

Osservazione: **ASC.1.2**

Insieme alla documentazione integrativa di Piano, saranno trasmessi:

- a. dati georeferenziati
- b. database in formato .mdb

Assetto insediativo

Strumento urbanistico vigente

Osservazione: **AI.1.1**

È stata predisposta la cartografia AI3 Carta Strumenti urbanistici attuativi vigenti (scala 1:4.000)

Individuazione dei tematismi da PPR

Osservazione: **AI.2.1**

E' stata redatta la carta con i contenuti del PPR, denominata Tav. AI7 Carta assetto insediativo – PPR (IV sezioni - scala 1:10.000)

Ambiti di paesaggio locali

Interpretazione delle conoscenze

Osservazione: **APL.1.1**

E' stata redatta la Tav. AP1 Carta della struttura paesaggistica del territorio (scala 1:25.000)

Individuazione degli ambiti di paesaggio locali e scenari progettuali

Osservazione: **APL.2.1**

E' stata redatto un album AP2 Ambiti locali di paesaggio e scenari progettuali (Album A3)

6.2 Disciplina Urbanistica

Documento: Progetto del PUC

Relazione di dimensionamento e stima del fabbisogno

E' stato integralmente rielaborato lo studio relativo al fabbisogno abitativo e è stato aggiornato il documento sul dimensionamento del Piano.

La revisione della domanda abitativa ha comportato una riduzione del fabbisogno complessivo di abitazioni ed una profonda revisione del dimensionamento e dell'offerta abitativa di piano.

Gli effetti sulle scelte di Piano sono:

- riduzione degli ambiti di pianificazione integrata;
- esclusione dagli ambiti P.In. delle aree legittimamente edificate e loro riclassificazione in funzione delle diverse destinazioni d'uso: C2.2; D2.3 G1.11.
- riduzione e differenziazione degli indici di edificabilità dei P.In. e delle zone di espansione; residenziale C3; i criteri di differenziazione riguardano la presenza di vincoli di inedificabilità o la presenza di accordi pubblico privati sottoscritti per la realizzazione di opere pubbliche.

Osservazione: **PUC.1.1**

Il fabbisogno abitativo da sostituzione d'uso è stato aggiornato nell'elaborato D3 Dimensionamento abitativo

Osservazione: **PUC.1.2**

La stima del fabbisogno abitativo da incremento demografico è stato integralmente aggiornato nel documento D4 Dinamiche demografiche e fabbisogno abitativo che sostituisce il precedente documento

Osservazione: **PUC.1.3**

Osservazione: **PUC.1.4**

La stima del fabbisogno abitativo derivante dalla frammentazione dei nuclei familiari è stato integralmente aggiornato nel documento D4 Dinamiche demografiche e fabbisogno abitativo che sostituisce il precedente documento

Il rapporto fra domanda abitativa e offerta abitativa pregressa e di nuova previsione è stato aggiornato nel documento D3 Dimensionamento abitativo

Osservazione: **PUC.1.5**

Le cartografie di riferimento per le tabelle del dimensionamento del Piano, di cui all'elaborato D3 Dimensionamento abitativo, sono le seguenti:

- AI1.I/III Programma di Fabbricazione vigente – territorio urbano
- 4 Disciplina urbanistica dell'ambito urbano 1:4.000

Osservazione: **PUC.1.6**

E' stato integralmente rielaborato lo studio relativo al fabbisogno di aree per attività produttive e per servizi, riportato nell'elaborato D6 Attività produttive e servizi generali, che sostituisce integralmente il documento precedentemente approvato

Scelte di piano: Zona A Centro Storico

Osservazione: **PUC.2.1**

Il Centro Matrice è stato riportato in legenda come "Centro Matrice", e verrà classificato come zona omogenea A e suddivisa nelle sottozone A1 e A2 come identificate nelle Linee Guida per l'adeguamento dei PUC. Il relativo articolo delle NTA è stato rinominato "Zona Omogenea A - Centro Storico - Centro di Prima e Antica Formazione;

Osservazione: **PUC.2.2**

Articolo 25

- modificato con inserimento del Centro di Antica e Prima Formazione;

Articolo 26

- Modalità degli Interventi, inserita la normativa generale di riferimento DA 2266/U/1983 Decreto Floris e art 52 delle NTA del PPR, nonché riferimento alla Determinazione del Direttore Generale n. 882 del 24 Aprile 2009 (verifica di conformità dei piani particolareggiati dei centri storici ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale).
- Eliminata la frase "per quanto non in contrasto con la seguente disciplina che è comunque prevalente".
- Al punto a) inserito il termine restauro ritenuto intervento corretto ai fini del mantenimento e della preservazione degli elementi di interesse storico architettonico.
- Gli edifici privi di interesse storico architettonico sono quelli privi di carattere compiuto.
- Rivisti gli interventi consentiti in assenza o presenza di Piano Particolareggiato del Centro di Prima e antica formazione;

Articolo 27

- Articolo abrogato, l'aggiornamento della carta relativa agli immobili di interesse storico architettonico costituisce variante al PUC; inoltre non si ritiene verosimile che ci siano casi non già cartografati che necessitino in futuro di essere inseriti, e se ciò si verificasse la procedura da seguire è disciplinata dal D.Lgs 42/2004.
- Ridefinita la disciplina di attuazione per la zona A.
- Il Piano particolareggiato del Centri di Antina e prima formazione non ha concluso il suo iter. Pertnato fino alla sua approvazione, valgono le disposizioni della Determinazione 882/2009 per gli aspetti di coerenza con il PPR del Piano del Centro Storico del 1995.

Articolo 29

- Inserito il riferimento al piano particolareggiato che disciplinerà l'installazione dei pannelli fotovoltaici negli edifici storico tradizionali del Centro di Prima e Antica Formazione;

Articolo 38

- Modificato, argomento spostato all'interno dell'art. 25 Zona A comprendente le aree del centro di Prima e Antica formazione;

Articolo 39

- Modificato - Argomento trattato nel nuovo art. 23 "Modalità degli interventi"

Articolo 40

- Vale quanto già detto: l'aggiornamento della carta relativa agli immobili di interesse storico architettonico costituisce variante al PUC;

Articolo 41

- Articolo abrogato

Articolo 42

- Articolo abrogato mentre è stato riformulato l'art. 29;

Scelte di piano: Zona B - Completamento residenziale

Osservazione: **PUC.3.1**

Relativamente alla zonizzazione:

- la simbologia è stata ricondotta a quella indicata nelle linee guida, inoltre è stata rimossa la zona B - Completamento residenziale - vincolo di esproprio per viabilità" in quanto entrambi i casi specificati (collegamento via Firenze-Via Carloforte - Prolungamento di via Tramontana sono stati esclusi per problemi tecnici dall'elenco triennale dei Lavori Pubblici);

- per i comparti B è stata verificata la sussistenza dei requisiti prevista dall'art. 3 del DA 2266/U/1983, ossia l'esistenza del 20% del volume realizzabile già insediato; le aree prive del requisito richiesto sono state riclassificate come Ambiti di riqualificazione urbana

- nomenclatura Bs eliminata, sostituita come segue:

- Bs1 e Bs2 modificati in Ambiti di riqualificazione urbana RU1, Ru2, RU3 e RU4

- Bs3, in B3 in quanto in possesso dei requisiti dell'art. 3 del Decreto Floris

- è stata rivista la specifica nomenclatura e la corrispondenza tra NTA e Cartografia;

- sono state eliminate le incongruenze;

Osservazione: **PUC.3.2**

Relativamente alle NdA:

- è stato specificato nella norma relativa alla zona B che la concessione edilizia diretta può avvenire solo con indice fondiario massimo di 3 mc/mq diversamente occorre predisporre un piano attuativo ai sensi dell'art. 41 della L 1150/42;

Art. 30

- Inserito riferimento all'art. 3 del Decreto Floris;

Art. 31

- Depurate le sottozone B di via Cagliari della dicitura PP; sono state riclassificate le zone B laddove prospicienti la zona omogenea A come ridefinita in seguito all'inserimento degli isolati del centro di prima e antica formazione;

La differenza relativa alle sottozone B* (ora riclassificate B1.a e B1.b) è l'altezza crescente man mano che gli isolati si allontanano dalla zona A, non è necessario individuare ulteriori parametri o indici urbanistico/edilizi;

Art. 32

- Eliminato comma che prevede la deroga al lotto minimo;

- inserita specifica relativa all'art. 3 del DA 2266/U/1983; l'attuale formulazione dell'articolo non prevede la possibilità di monetizzare le cessioni minime.

Art. 33

L'indice fondiario è distinto tra piano terra e piani superiori in quanto sono previste distinte funzioni insediabili;

L'altezza è definita nel Piano Particolareggiato;

Trattandosi di nuova edificazione il rispetto delle distanze non può riferirsi alle deroghe per casi esistenti;

Dotazione minima parcheggi da regolamento edilizio;

Inserita suddivisione subzone B1.a - B1.b - B2

Riperimetrazione aree del PP di via Cagliari eliminata dicitura relativa ai 15 metri; specificate le distanze da regolamento edilizio;

Art. 35

- sono state ridefinite le sottozone e precisati i relativi parametri;

Articolo 37

- articolo abrogato, sono fatti salvi i titoli abilitativi rilasciati alla data di entrata in vigore delle presenti Norme. Vedi aree B3;

Articolo 59

- Da verificare, sospesa la definizione

Articolo 59

- articolo 59 abrogato e interamente riscritto: le Bs1 e Bs2 prive dei requisiti di zona B sono state riclassificate come Ambiti di riqualificazione urbana con specifica normativa di attuazione (vedi articolo 128);

Articolo 60

Le aree Bs3 posseggono i requisiti di zona B, pertanto l'intero articolo è stato riscritto prevedendo una nuova zona B3

Scelte di piano: Zona C - Espansione residenziale

Osservazione: **PUC.4.1**

Modifiche apportate:

- corretta cartografia che riporta le zone C*;
- rivisti i colori della zonizzazione;
- i perimetri dei PRU sono quelli approvati;
- il perimetro del Piano di Zona è stato modificato a seguito di precisa ricognizione sul suo stato di attuazione
- la zona di espansione residenziale C* è stata riclassificata e accorpata alla Sottozona G1.7;

Osservazione: **PUC.4.2**

Relativamente alle norme di attuazione sono state effettuate le seguenti modifiche:

Articolo 44

- corretta la classificazione;

Articolo 45

- verificata e aggiornata la normativa (specificato nell'art. ex 43);
- riportata la prescrizione riguardante la predisposizione del piano attuativo;
- la partecipazione agli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione degli edifici oggetto di concessione edilizia in sanatoria, è un principio richiamato e disciplinato nei relativi Piani di Risanamento Urbanistico;
- non è prevista monetizzazione per le Zone C;
- precisato che la convenzione deve essere efficace;
- sussiste il rispetto di quanto previsto dal Decreto 2266/U/1983; è stata precisata meglio la frase relativa alla dotazione minima di parcheggi, in quanto aggiuntivi rispetto agli standard previsti dal Decreto Floris per le singole zone urbanistiche;
- tutte le sottozone devono rispettare l'indice di permeabilità e la dotazione di verde privato.

Articolo 49

- è stato precisato che l'indice fondiario applicabile è quello previsto dallo strumento attuativo;

Scelte di piano: Zona D - Insediamenti produttivi, commerciali ed artigianali

Osservazione: **PUC.5.1**

Relativamente alla zonizzazione:

- Uniformata la simbologia con quanto disposto dalle linee guida, identificando la zona D1 e la zona D2;
- Verificate e corrette le destinazioni d'uso ed i parametri;
- Corretta distanza minima pari al fabbricato più alto se superiore a 10 metri lineari;
- Eliminata la possibilità di realizzare l'alloggio custode per ciascun lotto urbanistico, consentita unicamente nelle aree produttive di maggiori dimensioni (D2.4, D2.5, D2.6) unicamente per i lotti di superficie maggiore a 5.000 mq;

Osservazione: **PUC.5.2**

Articolo 63

Il riferimento al DA 2266/U/1983 è corretto; le aree risultano aggiuntive agli Standard previsti per la specifica zona omogenea;

Articoli 65 e 66

- suddivise le zone D in due sottozone D2.1 e D2.2 con parametri distinti e precisato lo stato di attuazione;
- eliminate le destinazioni non compatibili; corretta la prescrizione sulla distanza tra pareti finestrate con riferimento al DA 2266/U/1983;

Articolo 67

- eliminate le funzioni non compatibili con la zona omogenea;

Articolo 68

- correzione generalizzata con l'eliminazione delle aree individuate nell'articolo poiché superflue;

Articolo 69

- articolo modificato;

Articolo 73

- eliminata possibilità di monetizzare gli standard in sono sempre dovuti nell'ambito di un piano attuativo; La superficie minima di intervento è costituita dall'intero ambito urbanistico

Articolo 74

- Eliminata la zona D3 a seguito della revisione del dimensionamento;

Articolo 76

- Articolo spostato e riclassificata la zona come D1, coerentemente con le linee guida. Si tratta di aree sottoposte a Piano territoriale di coordinamento - CaCIP, approvato dalla Regione Sardegna, sovraordinato al PUC. E' inserita una misure di salvaguardia ambientale e paesaggistica per gli ambiti intesi alle aree SIC e ZPS.

Articolo 77

- Chiarire data 1 agosto 1974 - si fa riferimento al PTC? NO - forse PDF

Articolo 79

- Articolo integrato con la precisazione che si tratta di ambito di pianificazione integrata.

Scelte di piano: Zona E - Agricola

Osservazione: **PUC.6.1**

Relativamente alla zonizzazione:

- la classificazione rispetta quanto indicato nelle Linee guida;
- erroneamente la normativa indicava la presenza di due Subzone E5a e E5c; di fatto la classificazione urbanistica del territorio ha identificato unicamente la subzona E5a Aree agricole con marginalità moderata pertanto è stata modificata la normativa.

Osservazione: **PUC.6.2**

Relativamente alle NdA:

- è stata specificata la normativa per ogni Sottozona agricola, dove ritenuto necessario in coerenza con le disposizioni e i criteri per l'edificazione stabiliti dalle Direttive per le zone agricole;

Articolo 37:

- è stato eliminato il riferimento ai piani particolareggiati.

Sono specificati i vari indici;

- è stata specificata la normativa per ogni sottozona agricola, accorpando tuttavia le Sottozone E1 ed E2 in quanto i relativi parametri stabiliti dalle Direttive risultano sostanzialmente assimilati;
- il lotto minimo rispetta quanto stabilito dai riferimenti normativi richiamati;
- per attività agricola non professionale si intende l'attività svolta a carattere non imprenditoriale ma per autoconsumo familiare, diversamente dagli imprenditori agricoli singoli o associati, come identificati ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, regolarmente iscritti nei relativi ruoli previdenziali, ai sensi della Legge 2 Agosto 1990, n. 23, che svolgono effettiva e prevalente attività agricola;
- è stata eliminata la possibilità di costruire nei lotti inferiori all'ettaro;

continua articolo 139

- eliminata la specifica per gli edifici esistenti; precisato inoltre che negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore delle norme è sempre ammessa la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria il restauro, il consolidamento, ed è escluso se non compatibile con gli indici di zona l'ampliamento volumetrico;
- l'altezza massima dei fabbricati residenziali è stata stabilita pari a 4,5 m mentre quella dei fabbricati strumentali alla conduzione agricola pari a 7,50;
- articolo integrato con i riferimenti al codice della strada ed al relativo regolamento di attuazione;
- articolo modificato in base al DPGR 228/1994; si precisa tuttavia che il comune è di classe II e non I come erroneamente riportato.

Articolo 140

- Non è necessaria un'ulteriore specifica a quanto già riportato.

Articolo 141

- Articolo modificato in relazione delle osservazioni;

Articolo 142

- articolo modificato in base al DPGR 228/1994, la descrizione è inserita nell'ex articolo 139 "Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative. La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mt. 500 e distanti tra loro almeno 5.000 m."

Eliminato il comma relativo alla procedura di ampliamento.

Articolo 143

- è stato precisato che l'accorpamento di più lotti separati, è possibile solo per il raggiungimento della superficie minima di intervento;

Articolo 156

- normativa della Sottozona E5 rivista è correttamente collocata all'interno delle Zone E

Scelte di piano: Zona G - Servizi generali

Osservazione: **PUC.7.1**

La disciplina delle Zone G è stata integralmente rivista mediante adeguamento della classificazione con quanto indicato dalle linee guida ed è stata meglio articolata la disciplina di carattere generale e la disciplina specifica di ogni sottozona omogenea.

Osservazione: **PUC.7.2**

Per quanto riguarda la zonizzazione:

- è stata eliminata incongruenze anche mediante una migliore rappresentazione;
- è stata integralmente rivista la classificazione delle sottozone in riferimento a quanto indicato dalle linee guida ed è stata precisata la normativa per ogni sottozona;

- la Zona G*, ora classificata G1.8, è stata identificata al fine di consentire la realizzazione di un'area di servizio e assistenza per gli automobilisti in un tracciato viario che ne è carente; la zona G sa Ruina, ora classificata G4.4, identifica l'area della ex discarica comunale;

- la ex Sottozona G**, oggi classificata G1.9, è stata ripermetrata in ampliamento ed esclusa dal P.In. Santa Lucia;

Osservazione: **PUC.7.3**

Relativamente alle NdA si segnala che:

- sottozona G1 "Parco ferroviario": riclassificata quale Sottozona G1.5 e introdotta normativa specifica;
- sottozona G3 "Attrezzature scolastiche di secondo livello": riclassificata quale Sottozona G1.1 e introdotta normativa specifica;
- sottozona G5 "Attrezzature direzionali...": riclassificata quale Sottozona G1.2 e introdotta normativa specifica per ogni Subzona;
- sottozona G6 "Attrezzature di interesse generale ...": è stata eliminata la Sottozona a seguito della revisione del dimensionamento delle attività produttive e per servizi;
- sottozona G7: riclassificata quale Sottozona G2.2 ed è stata introdotta una specifica indicazione riguardante le valenze paesaggistiche;
- sottozona G8: riclassificata quale Sottozona G1.6 e sono state riviste le relative destinazioni d'uso consentite;
- sottozona G9: riclassificata quale Sottozona G2.3 e precisata la normativa specifica e le relative destinazioni d'uso consentite;
- sottozona G10: riclassificata quale Sottozona G1.7 e precisata la normativa specifica e le relative destinazioni d'uso consentite;
- sottozona G In località "Sa Ruina": precisata la specifica normativa;
- sottozona G*: riclassificata quale Sottozona G1.8 e precisata la normativa specifica e le relative destinazioni d'uso consentite;
- sottozona G Parco: sono state riclassificate G2.4 - Parco e suddivise in G2.4a / G2.4b / G2.4c. Sono state riviste le destinazioni d'uso consentite inoltre, per quanto concerne l'ipotesi di riattivazione ai fini produttivi della miniera denominata Genna Tres Montis, viene confermata la scelta di identificare l'intero ambito come Parco.

Art. 83

- Rettificate le destinazioni d'uso non compatibili con le varie sottozone identificate;

Articoli 84-90

- è stata precisata la normativa per ogni singola sottozona; le cessioni per aree pubbliche sono definite nell'ex articolo 83 (parametri urbanistici per le sottozone del raggruppamento A) e 91 (raggruppamento B);

Articolo 91

- inserita la distanza dal filo stradale come regolata dal codice della strada e dal relativo regolamento di attuazione, in quanto si parla spesso di sottozone esterne al centro abitato e talvolta in prossimità di viabilità extraurbana;

Art. 94

- è stata modificata la possibilità di realizzazione dell'alloggio custode;

Artt. 95-96

- Rettificata la specifica sugli standard di piano; l'indice territoriale non è riferito assolutamente ai fabbricati, eliminato refuso; eliminato ulteriore refuso sulle destinazioni d'uso tra cui i punti di ristoro, ammissibili solo in zona omogenea E;

Articoli 95 - 06

- Rettificata la specifica sugli standard di piano;

- l'indice territoriale non è riferito ai fabbricati, eliminato refuso;
- eliminato ulteriore refuso sulle destinazioni d'uso tra cui i punti di ristoro, ammissibili solo in zona omogenea E;
- introdotta la previsione di un alloggio ogni comparto di lottizzazione;

Articoli 97-98

- parametri verificati rispetto a quanto disposto dal DA 2266/U/1983;
- Inserita riga relativa alla distanza dal filo stradale come prescritta dal codice della strada e relativo regolamento di attuazione;
- è stato precisato che la Sottozona costituisce un ambito di pianificazione integrata;

Articoli 99-100

- La normativa del Piano richiama esplicitamente che "Gli interventi edificatori diretti sono consentiti alla condizioni stabilite dalla disciplina indicata nel registro dei beni paesaggistici ed identitari."

Articoli 101-102

- parametri verificati rispetto a quanto disposto dal DA 2266/U/1983;
- destinazione d'uso incompatibile eliminata, inserita "Scuole di ogni ordine e grado";
- previsto un alloggio custode ogni comparto di edificazione;

Articoli 103-104

- parametri verificati rispetto a quanto disposto dal DA 2266/U/1983;
- La destinazione d'uso Intrattenimento e svago è stata eliminata, in quanto non pertinenti le aree al servizio e l'assistenza degli automobilisti;
- inserito il riferimento al codice della strada per il distacco dalla viabilità extraurbana;

Articoli 105 -106

- le cessioni sono state ricondotte al DA 2266/U/1983;
- indice territoriale valido per la zona la ex G** come cartografata;
- la sottozona G** è stata riclassificata G1.9 ed è stata esclusa dal P.I.n. Santa Lucia;
- precisate le destinazioni d'uso;
- rettificata la distanza dal filo stradale;

Articoli 128 (Sottozone "G Parco")

- dicitura corretta;

Articolo 132 (Parametri urbanistici ed edilizi comuni alle zone "G Parco")

- i parametri rispondono a dettato del DA 2266/U/1983;
- testo eliminato;
- sono state modificate le destinazioni d'uso consentite;
- la norma è volta alla realizzazione di un alloggio del custode per ogni Parco;

Articolo 136 (Zona "G Parco 3": Sa Matta - Fluorsid - Parco dei Due Fiumi)

- l'articolo è volto a identificare l'area come parco di interesse naturalistico;

Articolo 162 (Zona GM- Area mineraria di S. Leone: Interventi edilizi).

- l'ampliamento volumetrico del 10% rispetta l'indice di edificabilità della Sottozona; coerentemente è stata inserita una precisazione in tale senso.

Scelte di piano: Zona H - Salvaguardia

Osservazione: **PUC.8.1**

Relativamente alla zonizzazione

- le zone H3 sono state correttamente inserite nelle zone urbaistiche omogenee;
- sono state eliminate le fasce di rispetto, richiamate unicamente nelle norme.

Osservazione: **PUC.8.2**

Relativamente alle NdA si segnala che:

- è stata inserita normativa relativa alle zone H3 - In tale sottozona è consentita esclusivamente la realizzazione di interventi di messa in sicurezza dal rischio idrogeologico e difesa ambientale, finalizzati alla conservazione e salvaguardia delle risorse;

Articolo 150

- è stata rettificata la frase al netto dei volumi alla data dell'entrata in vigore del PUC;

Articolo 153

- è stata eliminata la destinazione d'uso agriturismo specifica per le sole zone E;

Articolo 178

- correzione effettuata come suggerito; sono state inserite le Fasce di rispetto degli impianti di depurazione e le Fasce di rispetto degli elettrodotti.

Articolo 179

- integrato l'articolo con la corretta osservazione;

Articolo 180

- corretta la denominazione dell'articolo in quanto relativa alla fascia di rispetto;
- è stata verificata la profondità della fascia di rispetto, la quale risulta conforme a quanto riportato nel Programma di Fabbricazione vigente;

Scelte di piano: Viabilità

Osservazione: **PUC.9.1**

Relativamente alla cartografia allegata al Riordino delle conoscenze:

- è rappresentato il tronco di SS 554 bis che si raccorda alla rotatoria di Sestu lunga la SS 131;
- la fitta rete di linee rosse rappresenta lo schema della rete di piste ciclabili che troverà specifico approfondimento in fase di pianificazione attuativa, mediante progetti di opere pubbliche e predisposizione del piano generale per la mobilità sostenibile e per la realizzazione di reti di percorsi ciclopeditoni integrati;
- si tratta di una rappresentazione schematica del territorio asseminese nel sistema dei trasporti provinciale;

Osservazione: **PUC.9.2**

Articolo 169 (Ponti)

- l'articolo è stato modificato in riferimento a quanto definito dal Nuovo Codice della Strada;

Articolo 174

- Inserita specifica relativa alle strade di lottizzazione con fascia per la sosta pari a 2,50 metri

Articolo 176 (Valorizzazione e sviluppo della mobilità sostenibile)

- il disegno di tale rete ha un valore di massima e sarà integrato e precisato in fase di pianificazione attuativa, mediante progetti di opere pubbliche e predisposizione del piano generale per la mobilità sostenibile e per la realizzazione di reti di percorsi ciclopeditoni integrati;
- la realizzazione di piste ciclopeditoni nella viabilità o nei marciapiedi sarà opportunamente valutata nelle fasi di elaborazione e sviluppo dei piani e progetti richiamati al punto precedente.

Rapporto tra scelte urbanistiche e PAI

Osservazione: **PAI.10.1**

1) è stata inserito un richiamo alle Norme di attuazione del PAI in ogni zona omogenea; non è risultato opportuno precisare per ogni Zona omogenea tutte le limitazioni previste per ogni livello di pericolosità presente, in quanto ciò appesantirebbe la normativa, è in fase di elaborazione uno Studio di Compatibilità Idraulica in variante al PAI (ex art. 37) ed inoltre creerebbe confusione nel caso di modifica della normativa sovraordinata del PAI.

Osservazione: **PAI.10.2**

2) la cartografia del Piano contiene già la rappresentazione dei diversi livelli di pericolosità sovrapposta alla zonizzazione di Piano che sarà aggiornata e prodotta in un elaborato specifico distinto.

Osservazione: **PAI.10.3**

3) Inserita dicitura; tuttavia si precisa che lo Studio di Compatibilità Idraulica ex art. 8 (Studio allegato a PUC), come da specifica indicazione dell'ADIS, riporta i livelli di pericolosità più elevati con le relative limitazioni d'uso.

Osservazione: **PAI.10.4**

4) le deroghe riportate sono quelle previste dal PAI; si precisa tuttavia che l'intero articolo, in quanto ripreso integralmente dalla normativa PAI, è stato eliminato e sostituito da un rimando generale alle norme salvaguardia idrogeologica ed in ogni zone omogenea.

Calcolo standard

Osservazione: **ST.1**

Osservazioni generali:

- il calcolo degli standard è stato integrato con apposite tabelle sulla proposta di progetto;
- è stata verificato e corretto il numero di abitanti residenti nelle zona A e B ai fini del calcolo edlla dotazione degli Standard;
- gli spazi pubblici e per servizi sono stati correttamente denominati Aree e non Zone;
- non è presente la possibilità di monetizzare le aree a Standard;
- la carta della disciplina urbanistica del territorio ha identificato le aree Sbpr all'interno degli ambiti di pianificazione integrata e riqualificazione urbana; la procedura espropriativa prevista dal precedente strumento urbanistico non ha garantito "la reale e tempestiva" acquisizione delle aree S pertanto il Piano ribadisce la necessità di procedere attraverso la pianificazione integrata perequativa;
- la tavola che assume valore prescrittivo e di unico riferimento della disciplina urbanistica del territorio sono gli elaborati Tav.A4 Disciplina urbanistica dell'ambito urbano - scala 1:4.000 e Tav.A5 Disciplina urbanistica del territorio comunale - IV sezioni - scala 1:10.000; l'elaborato che riporta la sovrapposizione tra aree S e rete ciclopedonale nel Piano assume un ruolo di indirizzo generale che sarà integrato e precisato in fase di pianificazione attuativa, nella progettazione di opere pubbliche e nella predisposizione del piano generale per la mobilità sostenibile;
- corrette le incongruenze di denominazione delle aree S;
- le Tabelle relative alla dotazione di aree e spazi per servizi sono state eliminate dal documento citato in quanto riportate aggiornate e corrette nel documento di riferimento D5 Servizi di quartiere;
- D5 Servizi di quartiere: è stato rettificato il riferimento normativo riportando correttamente il DA 2266/U/83; sono state corrette le tabelle; sono stati integrati i riferimenti normativi.

Osservazione: **ST.2**

Relativamente alia zonizzazione:

- è stata aggiornata la carta della disciplina urbanistica del territorio;
- ove possibile sono state differenziate le campiture che comunque riportano il codice alfanumerico identificativo;
- la riorganizzazione delle aree Sbpr proposta nell'attuale elaborazione del Piano intende favorire la massima concentrazione e integrazione con il tessuto consolidato e con le aree S già presenti. In questo modo si riesce a garantire una maggiore connessione e fruibilità del sistema verde urbano.

Osservazione: **ST.3**

Articolo 55 (Aree per servizi pubblici)

- le aree di cessione delle lottizzazioni non sono state rappresentate all'interno della disciplina del territorio;
- è stato richiamato correttamente il DA 2266/U/83;
- è stata inserita la precisazione che le Aree S4 sono differenti e aggiuntive rispetto ai parcheggi previsti dalla Legge Tognoli;
- eliminata la generica previsione di abitazioni per esigenze di sicurezza e/o di esercizio delle attività insediate;

Articolo 56 (Parametri urbanistici ed edilizi per le aree S)

- è stato inserito specifico richiamo al Regolamento per quanto riguarda le distanze;

Articolo 57 (Aree di verde pubblico)

- è stata eliminato il comma relativo all'affidamento ai privati della gestione di aree S in quanto la stessa è disciplinata da altri regolamenti comunali;

P.In Ambiti di Pianificazione integrata

Osservazione: **PIn.12.1**

Osservazioni generali:

- sono state indicate le relative quantità afferenti le diverse zone omogenee previste nei P.In.; sono inoltre state elaborate tabelle di sintesi nell'ambito del dimensionamento del Piano;
- è stato precisato che non è consentito trasferire i volumi fra zone omogenee e fra P.In. diversi;
- la zona Cp è stata eliminata mentre viene confermata la riserva volumetrica residenziale di competenza pubblica (it 0,05) e la necessità di cedere la relativa quota parte della superficie fondiaria, attraverso la definizione di percentuali di cessione sulla superficie territoriale e indici fondiari massimi consentiti per i volumi pubblici;
- le aree standard pregresse per le zone A e B sono state identificate all'interno dell'ambito P.In.; le volumetrie complessivamente realizzabili all'interno del P.In. sono quelle che si ottengono attraverso l'applicazione degli indici all'intero ambito di pianificazione integrata, come differenziati sulla base delle condizioni di diritto e di fatto, nel rispetto dei limiti stabiliti dal DA 2266/U/83 per le singole Zone omogenee;

Osservazione: **PIn.12.2**

Relativamente alla zonizzazione:

- il perimetro dei singoli P.In. è stato meglio identificato nella carta della zonizzazione;
- come correttamente osservato all'osservazione generale sui P.In., tali zone riguardano sia zone C, sia zone G; il P.In. di Cuccuru Macciorri riguarda anche zone D; il progetto guida ha il compito di precisare l'ubicazione delle diverse zone; le percentuali relative sono quelle indicate nella normativa;
- è stato meglio identificato l'ambito P.In. oltre la linea ferroviaria; il P.In. in questione comprende al suo interno una Zona C3 contigua che dovrà attuarsi in modo unitario e coordinato con la restante area di trasformazione al fine di migliorare l'esito urbano complessivo;

Osservazione: **PIn.12.3**

Relativamente alle NdA:

Articolo 107:

- il comma è stato riformulato;
- le aree sono state rinominate come zone;

- le zone R sono state riclassificate in funzione delle destinazioni d'uso dei fabbricati realizzati legittimamente in zone C, G o D e disciplinate coerentemente;
- comma abrogato;
- ridefinite le destinazioni d'uso coerentemente con la specifica zona urbanistica di riferimento;
- la localizzazione degli standard delle zone A e B all'interno del P.In. stata ripermetrata al fine di configurare un assetto maggiormente integrato alla scala urbana e meglio fruibile ne suo complesso; è stato precisato che la localizzazione è vincolante per i piani attuativi; la distinzione fra le aree S1, S2, S3 e S4 delle aree pregresse inserite all'interno dei P.In. è stata indicata secondo percentuali di ripartizione fra le diverse aree; la precisa identificazione è rinviata al Progetto guida e degli strumenti urbanistici attuativi;
- le aree R sono state ri classificate in funzione delle attuali destinazioni d'uso;

Articolo 108

- l'articolo descrive l'approccio perequativo proposto per l'attuazione degli ambiti di pianificazione integrata; l'attuazione consentirà all'amministrazione non solo l'acquisizione di aree S pregresse per le Zone A e B ma anche volumi residenziali e relative superfici fondiarie utilizzabili per gli interventi di compensazione urbanistica.

Articolo 110

- è stato modificata la modalità di identificazione dei comparti di attuazione affidandone la perimetrazione puntuale al Progetto guida; pertanto è stata eliminata la possibilità di attuare il P.In. mediante comparti di di superficie esigua non coordinati reciprocamente;

Articolo 111

- qualora non dovesse trovare attuazione il P.In. in tempi rapidi l'Amministrazione comunale può, attraverso la dichiarazione di pubblica utilità e l'approvazione di un progetto, avviare l'attuazione delle previsioni di interesse pubblico. L'acquisizione delle aree attraverso procedura espropriativa trasferisce in capo all'Amministrazione le quote volumetriche afferenti la superficie espropriata; laddove il proprietario del fondo cedesse la superficie a titolo non oneroso per il Comune, la quota edificatoria rimarrebbe in capo al privato e la superficie delle aree risulterebbe computabile fra le cessioni al momento dell'attuazione del P.In.;

Articolo 112

- l'approccio perequativo prevede che all'interno di un comparto l'edificabilità si riconosca a prescindere dalla destinazione delle aree;
- le Zone R sono state eliminate privilegiando invece una classificazione delle aree in funzione delle funzioni legittimamente insediate: Zone C2, D e G; la procedura di attuazione del Piano prevede la possibilità di attivare interventi di riqualificazione urbanistica autonomamente o nell'ambito degli strumenti attuativi dei P.In.;
- sono state precisate le destinazioni compatibili;
- sono state eliminate le Zone CP, precisando che trattasi semplicemente di cessione di volumi residenziali e relative superfici fondiarie aggiuntive rispetto alle Sbpr ed agli Standard di zona C;

Articoli 113 e 114

- è stata eliminata la distinzione fra comparto A e comparto B prevedendo l'attuazione mediante un unico progetto guida e la successiva identificazione di comparti attuativi maggiormente integrati e coordinati;
- per quanto riguarda le aree Sbpr è stata completamente rivista l'identificazione delle aree per servizi e aree verdi, attraverso la previsione di un disegno vincolante capace di integrare le aree verdi esistenti e le diverse parti del futuro quartiere;

Articoli 115 e 116

- la rappresentazione dei comparti è stata rivista;
- per quanto riguarda il comparto A il piano prevede che l'attuazione avvenga mediante comparto unitario e integrato, al fine di coordinare l'attuazione della zona C3 e la restante parte del P.In. evitando così che un ambito unitario e di cerniera fra parti urbane consolidate si attui mediante distinti e autonomi momenti realizzativi;

Articolo 117

- è stata eliminata la possibilità di scegliere alternativamente l'ambito di riferimento in cui realizzare le volumetrie spettanti alle aree cedute per la realizzazione degli interventi di interesse pubblico;

Articoli 118 e 119

- a seguito della forte riduzione delle aree interessate dal P.In Santa Lucia, è stato identificato un unico comparto attuativo da sottoporre a progetto guida;

- l'area di trasformazione compresa all'interno del P.In. Comprende sia zone a destinazione C sia zone a destinazione G la cui ripartizione è precisata fra i parametri urbanistici mentre la precisa identificazione spetta al progetto guida;

- la zona G**, ora riclassificata G1.9, è stata esclusa dagli ambiti di pianificazione integrata, pertanto si attuare mediante semplice strumento urbanistico attuativo;

- per quanto riguarda la fascia di rispetto del cimitero, la stessa non assume rilevanza di zona urbanistica ma di ambito di salvaguardia; tale area sarà oggetto di cessione nell'ambito del P.In. al fine di ampliare le aree a parco già presenti nell'area;

- l'ampiezza della fascia di rispetto è conforme a quanto disciplinato nel programma di fabbricazione;

Articolo 120

- l'ecocentro è stato classificato G4.2 - Attrezzature tecnologiche per la quale sono state inseriti i relativi parametri urbanistici e previste le modalità attuative; l'ecocentro è stato comunque inserito all'interno del P.In Santa Lucia e le aree sono state cedute, senza oneri per l'amministrazione, a scomputo delle future cessioni del piano integrato. L'attuazione non prevede trasferimenti di volumetria ma l'applicazione del principio perequativo già richiamato nei punti precedenti.

Articolo 125

- articolo interamente riscritto coerentemente con le osservazioni e con quanto previsto all'art. 16 delle Norme; articolo integrato anche per quanto riguarda il rispetto dei parametri di zona nel caso di premialità;

Articolo 126

- articolo integralmente abrogato

Documento: **NORME DI ATTUAZIONE**

Osservazione: **NTA.1**

Generato nuovo sommario; effettuato spostamento del Centro di Antica Formazione all'interno della sezione dedicata alla zona omogenea A; eliminate le parti barrate frutto delle correzioni post osservazioni assunte con Delibera del C.C. n. 1 del 12/04/2012; ridefinizione degli articoli.

Osservazione: **NTA.2**

Non si ritiene necessario articolare in commi numerati le Norme di Attuazione. Si propone il mantenimento delle parti descrittive, in quanto la leggibilità delle norme riferite alle zone omogenee è più semplice se accompagnata dalle definizioni generali nello stesso documento. Le sottozone omogenee, esempio G5, afferenti alla zona omogenea di riferimento sono stati spostati all'interno della sezione cui fanno riferimento, eliminando la suddivisione tra "Zone omogenee del Centro abitato e zone omogenee dell'isola amministrativa".

Osservazione: **NTA.3**

Realizzato l'elaborato AI3 Carta Strumenti urbanistici attuativi vigenti (scala 1:4.000)

Osservazione: **NTA.4**

Sono state indicati alcuni elementi utili a definire le tipologie edilizie insediabili nelle diverse zone residenziali;

Osservazione: **NTA.5**

Eliminata la dicitura "Ambiti urbanistici" e sostituita con la dicitura "zona omogenea"

Osservazione: **NTA.6**

Inserito il prefisso Du_ per distinguere le destinazioni d'uso dalle Zone omogenee

Osservazione: **NTA.7**

E' necessario adottare il regolamento commerciale per la localizzazione e programmazione delle attività di vendita (es. medie e grandi strutture di vendita); nelle norme di attuazione si identifica il recepimento della normativa commerciale e si rimanda alla adozione degli atti necessari.

Osservazione: **NTA.8**

Giurisprudenza consolidata ritiene che "la monetizzazione degli standard si configura quale facoltà eminentemente discrezionale dell'Amministrazione Comunale"

Osservazione: **NTA.9**

Inserita la specifica relativa agli interventi di nuova edificazione in assenza di strumenti urbanistici attuativi ai sensi dell'art. 3 della LR 20/1991

Osservazione: **NTA.10**

Modificata la disciplina del trasferimento di volumetria, tra due aree con medesima destinazione d'uso e stesso indice di fabbricabilità, eliminata la frase in contrasto "In ogni caso il trasferimento di cubatura non potrà comportare il superamento dell'indice fondiario massimo ammissibile per la zona omogenea."

Osservazione: **NTA.11**

Effettuata correzione cartografica

Osservazione: **NTA.12**

Sono stati prodotti i seguenti elaborati : Tav.AA11 - Carta assetto ambientale - PPR (IV sezioni - scala 1:10.000) -Tav. A17 Carta assetto insediativo - PPR (IV sezioni - scala 1:10.000)

Osservazione: **NTA.13**

Corretta nelle Norme di Attuazione l'imprecisione di nomenclatura

Osservazione: **NTA.14**

Sono stati inseriti i riferimenti agli artt. delle NTA del PPR, ove necessari e pertinenti

Osservazione: **NTA.15**

Sono state inserite opportune tabelle di sintesi riguardanti le singole sottozone omogenee, la superficie, i relativi indici e le volumetrie realizzate e realizzabili.

Osservazione: **NTA.16**

I progetti guida hanno lo scopo di prefigurare l'assetto urbanistico insediativo dei singoli P.IN. e identificare coerentemente comparti minimi di attuazione nel rispetto dei parametri urbanistici e dell'assetto complessivo dell'ambito urbano interessato; laddove lo strumento urbanistico attuativo dovesse coincidere con l'intero ambito interessato dai P.IN. non è necessario predisporre il Progetto guida

Osservazione: **NTA.Art.2**

1) Riferimenti normativi inseriti

Osservazione: **NTA.Art.5**

1) Eliminata la dicitura "prescrittivi" perché ogni modifica al piano comporta i procedimenti di cui all'art. 20 della LR 45/1989.

2) Corretto ed implementato elenco degli elaborati cartografici

Osservazione: **NTA.Art.7**

1) Corretta tabella di classificazione delle zone omogenee ed implementata delle nuove zone omogenee e subzone;

Osservazione: **NTA.Art.9**

1) Nuova nomenclatura delle destinazioni d'uso Du_A, Du_B, etc corrette in tutti gli argomenti delle NTA

Osservazione: **NTA.Art.10**

1) Si ripete quanto detto al punto NTA.7 "E' necessario adottare il regolamento commerciale per la localizzazione e programmazione delle attività di vendita (es. medie e grandi strutture di vendita); nelle norme di attuazione si identifica il recepimento della normativa commerciale e si rimanda alla adozione degli atti necessari."

Osservazione: **NTA.Art.11**

1) Spostato nel Regolamento

Osservazione: **NTA.Art.12-24**

Si ritiene opportuno mantenere anche nell NTA le descrizioni degli interventi, in modo da poter confrontare con immediato riscontro gli interventi possibili nelle varie zone omogenee. Si propone la duplicazione anche nel REC

Osservazione: **NTA.Art.12-13**

Si ritiene opportuno mantenere anche nell NTA le descrizioni degli interventi, in modo da poter confrontare con immediato riscontro gli interventi possibili nelle varie zone omogenee. Si propone la duplicazione anche nel REC

Osservazione: **NTA.Art.13 -(art.16)**

La nota si riferisce all'art. 16 delle Norme di Attuazione

1) Inserita nota e uniformate le zone omogenee dove è prevista l'attuazione mediante piano attuativo.

- l'articolo 9 comma 2 del DPR 380/2001 si riferisce ad ambiti privi di pianificazione urbanistica generale e pertanto non pertinenti alla fattispecie dell'art. 16;

- eliminata la possibilità di modificare il numero delle unità immobiliari in assenza di strumenti attuativi, nonché eliminato il punto 10;

Osservazione: **NTA.Art.14**

1) Spostato nel Regolamento; è una definizione puramente descrittiva.

Osservazione: **NTA.Art.17**

1) Ogni modifica del progetto guida, deve seguire la procedura di variante;

2) Eliminato il periodo riguardante le deroghe relative ai lotti compromessi.

Osservazione: **NTA.Art.18**

1) Rettificato il riferimento all'art. 54; 2) Inserita definizione di infrastrutture per la mobilità, ossia strade, ponti, ferrovia etc.

Osservazione: **NTA.Art.20**

1) Gli ambiti di compensazione sono definiti in sede di pianificazione attuativa, per le zone C, D, G, Pin e sono utilizzati per finalità di interesse pubblico;

2) Le aree di cessione compensativa costituiscono le superfici fondiari per i volumi residenziali pubblici e potranno essere identificati nella fase attuative del P.In.

Osservazione: **NTA.Art.21**

1) Le aree di cessione compensativa costituiscono le superfici fondiari per i volumi residenziali pubblici e potranno essere identificati nella fase attuative del P.In.

2) Definizione standard delle zone omogenee A e B implementata delle descrizione di seguito" standard pregressi relativi alle zone A e B rappresentano la dotazione minima di spazi pubblici per abitante insediato, riferito alle zone omogenee A e B, riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie."

Osservazione: **NTA.Art.22**

1) gli ambiti oggetto di cessione compensativa potranno essere identificati nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi.

Osservazione: **NTA.Art.23**

1) Trasferimento di volumetria opportunamente corretto perché inapplicabile; è necessario che le due aree asservite ed asservito siano nella stessa zona omogenea per evitare sbilanciamenti nel carico volumetrico tra zone

Osservazione: **NTA.Art.24**

1) Si ritiene che sia più corretto mantenere le descrizioni nelle NTA, si propone la riproposizione anche all'interno del REC, in considerazione del fatto che tali definizioni debbano essere leggibili all'interno di entrambi i documenti.

2) Correzioni effettuate.

6.3 Regolamento Edilizio

Osservazione: **Punto 1**

1) Sono state inserite le semplificazioni introdotte dalla Legge Regionale 4/2009; riferimento all'art. 15 LR 4/2009 inserito tra gli interventi;

Osservazione: **Punto 2**

2) Non si ritiene necessario organizzare gli articoli in commi numerati, genererebbe confusione la distinzione di capoversi inerenti lo stesso argomento slegandolo dal tema principale

Osservazione: **Punto 3**

3) Rimossi e sostituiti i richiami alle Norme sovraordinate.

Osservazione: **Punto 4**

4) Si ritiene utile il mantenimento delle grandezze urbanistico/edilizie all'interno delle Norme di Attuazione per rendere più semplice ed immediata la lettura delle stesse norme.

Osservazione: **Punto 5**

5) Effettuate correzioni di battitura e di punteggiatura.

Osservazione: **Punto 6**

6) Inserita dicitura

Osservazione: **Articolo 3**

Articolo 3.

1) Primo comma così riscritto: Qualunque intervento di iniziativa pubblica o privata comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetto alle prescrizioni del Regolamento Edilizio.

Osservazione: **Articoli 4, 5, 6**

Articoli 4, 5 e 6.

1) Relativamente alla composizione e funzionamento della Commissione edilizia

a) Inserita dicitura: "I componenti della Commissione Edilizia restano in carica per la durata del mandato della Giunta Comunale."

b) Inserita dicitura: "Non possono fare parte contemporaneamente della Commissione Edilizia i fratelli, gli ascendenti in linea retta, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato. Per la Commissione Edilizia valgono le disposizioni di incompatibilità disposte dagli artt. 51 e 78 del Codice di Procedura Civile."

c) Inserita dicitura: "La Commissione Edilizia è convocata dal presidente con almeno 7 giorni di anticipo. Gli atti da esaminare devono essere posti in visione ai componenti la Commissione contestualmente alla convocazione."

2) Corretta dicitura punto c) art. 5 con "Concessioni edilizie in ambiti soggetti a vincolo paesistico"

Osservazione: **Articolo 7**

Articolo 7.

1) Aggiunto: "I titoli abilitativi edilizi sono disciplinati dagli artt. 3 (opere soggette a concessione), 13 (opere soggette ad autorizzazione), 14 bis (denuncia inizio attività) e 15 (opere interne) della L.R. 11 ottobre 1985 n. 23, dall'art. 10 della L.R. 16 ottobre 2009 e ss.mm.ii. dall'art. 1 co. 16 e seguenti della L.R.

5 marzo 2008 n. 3 (dichiarazione di inizio attività prevista dall'art. 19 della legge 7 agosto 1990 n. 241 presentata al SUAP) e dalle altre disposizioni legislative specifiche.”

Osservazione: **Articolo 8**

Articolo 8.

1) Riscritto l'art. 8 con l'inserimento delle disposizioni in materia di edilizia libera dettate dalla L.R. 4/2009 e ss. mm. ii.

Osservazione: **Articolo 10**

Articolo 10.

1) Eliminata la dicitura stagionale per le strutture temporanee ed inserita la specifica relativa all'art. 10 della LR 4/2009 che si riferisce ad opere di edilizia libera ; si ritiene opportuno assoggettare ad autorizzazione edilizia le strutture temporanee che permangano per un periodo superiore a 90 ed inferiore a 120 giorni.

2) Non è necessario specificare le categorie per le quali non è previsto il pagamento del corrispettivo monetario, perché si specifica per esclusione quelle che invece sono assoggettate. E' stata corretta la specifica relativa alle strutture turistiche in luogo dei quelle sanitarie

Osservazione: **Articolo 13**

Articolo 13

1) Si ritiene necessario effettuare le correzioni richieste

a) All'art. 13.1 al punto 10 è inserita la dicitura “per gli interventi su fabbricati esistenti, elaborati di confronto fra le demolizioni (campitura gialla) e le ricostruzioni (campitura rossa);

in luogo della frase “per gli interventi su fabbricati esistenti, elaborati di confronto fra la situazione dei luoghi al momento della richiesta di titolo abilitativo edilizio (campitura gialla) e la situazione per cui si richiede l'autorizzazione (campitura rossa)

b) inserito: “schemi in scala 1:200 delle opere da realizzare con indicazione dello schema di calcolo di tutti i parametri urbanistico/edilizi necessari per le verifiche previste dall NTA

c) comma così modificato:”Per gli interventi in zona agricola, oltre a quanto previsto ai precedenti punti numero 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18 e 19 la pratica edilizia dovrà essere corredata dell'ulteriore seguente documentazione per la descrizione completa ed esauriente dell'intervento: [...]

d) comma modificato:” nel caso di costruzione di nuovi edifici in zona agricola, la relazione geologica e/o geotecnica di cui al punto 17 deve essere comprensiva di adeguato approfondimento degli aspetti idrogeologici.”;

e) eliminata la dicitura “qualora utile”;

f) eliminata la dicitura “qualora utile” ed inserita la specifica sullo schema di calcolo, elemento utile e fondamentale per le verifiche degli indici volumetrici.

g) eliminata la dicitura “qualora utile”;

Osservazione: **Articolo 15**

Articolo 15.

1) E' necessario riportare i riferimenti al Dlgs 81/2008 che per cantieri sopra i 200 uomini giorno e per la presenza di più imprese in un cantiere impone la notifica preliminare ai competenti organi di verifica (Ispettorato del Lavoro, ASL). Comma così corretto:”ogni ulteriore documentazione prescritta dalla normativa specialistica e di settore, nonché gli adempimenti previsti dal D.Lgs 81/2008 e s.m.i.”

Osservazione: **Articolo 19**

Articolo 19.

1) Le tolleranze di cantiere sono state ricondotte al DPR 380/2001 quale norma sovraordinata, i regolamenti edilizi possono indicare valori più restrittivi e non il contrario.

Osservazione: **Articolo 21**

Articolo 21.

- 1) La superficie coperta di un fabbricato rappresenta la proiezione su un piano orizzontale di tutti gli elementi che coprono la superficie e si sviluppano in altezza.
- 2) Il rapporto di copertura esprime il rapporto massimo fra la superficie coperta e la superficie fondiaria. Ove non esista diversa prescrizione il rapporto di copertura massimo ammissibile è 1/2 mq/mq.
- 3) Eliminato il comma 5 perché non pertinente, il riferimento all'art. 11 è inserito solo per gli spessori delle murature esterne perché inserite nei calcoli della superficie coperta.

Osservazione: **Articoli dal 22 al 27**

Articoli 22, 23, 24, 25, 26, 27

1) E' opportuno e corretto adeguare le norme relative alle distanze. In particolare la parte emergente dei piani seminterrati deve essere conteggiata ai fini volumetrici come disposto negli schemi allegati al Decreto Soddu. I pergolati se ad aria passante non incidono nel dato della superficie coperta, se i pergolati sono totalmente coperti si chiamano tettoie e rientrano nel calcolo ai fini della dimostrazione analitica della superficie coperta. Le deroghe relative agli spessori delle murature perimetrali esterne devono essere uniformati al disposto dell'art. 11 del D.Lgs 115/2008. Corretta il sostantivo di indice con rapporto di copertura, in quanto dato dalla relazione di due valori numerici. La distanza tra pareti finestrate è fissata in 10 metri, non si possono escludere i casi particolari in quanto mancante il fondamento giuridico di riferimento. L'art. 23 è stato modificato ed inserito il comma che i distacchi definiti nel presente articolo si applicano anche fra pareti dello stesso edificio (quando queste si fronteggiano). Eliminati dall'art. 24 i casi "particolari" non supportati da normativa di riferimento. Si ricorda che il RE può dettare misure più restrittive rispetto alla normativa regionale, non il contrario, inoltre sono inderogabili i distacchi minimi da codice civile.

Osservazione: **Articoli 23, 24, 27 e 28**

2) Articolo 23

- a) Eliminata specifica relativa ai fronti paralleli;
- b) Eliminate le parti incongruenti con i riferimenti normativi sovraordinati;
- c) Le pareti che hanno aperture che danno luce e/o aria, si definiscono finestrate, come da giurisprudenza consolidata;
- d) Eliminato la specifica relativa alle porzioni di fabbricato;
- e) Eliminata la deroga delle distanze per pareti dello stesso edificio che si fronteggiano per non più di 3 metri;
- e) Eliminati i punti 3, 4, 5, 6; mantenuta la deroga delle distanze, eliminata la specifica del punto 2, i lotti compromessi sono stati eliminati dalle NTA.

3) Articolo 24

Eliminata dicitura "superficie coperta", uniformate le casistiche al distacco di 10 tra fabbricati e 5 dai confini secondo i casi di lotto inedito, edificato a meno di 5 metri, in aderenza, edificato a più di 10 metri.

4) Articolo 27

Le deroghe elencate dal 3 al 6° punto non sono ammissibili, in quanto in contrasto con la normativa sovraordinata.

5). Articolo 28

Eliminata specifica relativa "a partire dalla superficie coperta".

Osservazione: **Articolo 30**

Articolo 30

Non si ritiene necessario modificare il concetto di piano orizzontale di riferimento, la sua definizione è coerente per l'esplicazione delle altezze massime del fabbricato.

Osservazione: **Articolo 31**

Articolo 31

1) Eliminata la specifica della linea di gronda inclinata; Inserita la specifica per copertura piana e il caso di falda unica inclinata;

2) gli abbaini non sono manufatti tecnologici, se sporgenti dalla copertura rientrano nel calcolo del volume come specificato nei punti successivi.

Osservazione: **Articolo 32**

Articolo 32

1) Si ritiene opportuno uniformare i disposti dell'art. 32 ai dettami del DA 2266/U/1983, pur mantenendo la specifica della superficie di base come riferimento corretto per il calcolo del volume nei casi di edifici irregolari, la cui superficie coperta non rispecchia l'esatta sagoma (e volume) a tutti i livelli;

2) la specifica esclusione riportata nel secondo comma è stata spostata al punto 1 del comma 3;

3) sono state apportate le seguenti modifiche:

punto 1- inseriti i riferimenti al DLgs 115/2008 per le deroghe relative agli spessori delle murature esterne.

punto 2- per incentivare il risparmio energetico è opportuno mantenere la deroga di non conteggiare la coibentazione esterna per edifici esistenti che diversamente in caso di volumetria residua pari a zero non potrebbero effettuare tale miglioria.

punto 4 -inserita specifica per i passi carrai, devono essere aperti su due lati;

punto 5 e 6 - I vani ascensore e montacarichi all'interno della sagoma dell'edificio sono computati nel calcolo volumetrico, i volumi tecnici sono definiti come segue: "sono quei volumi non impiegabili né adattabili ad uso abitativo, perché strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare allocazione all'interno delle parti abitabili dell'edificio, esempi classici sono i vani extracorsa degli ascensori o la sala macchine degli stessi, i torrioni di scala, le cabine idriche, altri impianti speciali (televisivi, di ventilazione ecc.), posti al di sopra dei lastrici solari.

4) Inseriti riferimenti relativi al D.Lgs 115 articolo 11 comma 1 e 2.

5) Sono state apportate le seguenti modifiche:

punto 1 - inserita definizione come da art. 4 DA 2266/U/1983

punto 2 - eliminata l' esclusione dal calcolo del volume delle porzioni emergenti rispetto al piano di riferimento di 1,00 m non è conforme con la normativa sovraordinata.

punto 3 - Le nuove norme si applicano anche agli edifici esistenti, pertanto è superflua la specifica riportata;

punto 4 - rimossa la specifica dell'altezza ed inserito per chiarezza "pilotis aperti su tutti i lati"

punti 5, 6, 12 correzione effettuata, superfici chiuse su tre o più lati costituiscono volume;

punto 7 - i vespai se fuoriescono dal piano orizzontale di riferimento sono conteggiati ai fini volumetrici, eliminata la specifica esclusione;

punti 9 e 10 - come già specificato sopra;

punto 13 - i pergolati ad aria passante non costituiscono volume, pertanto è superfluo identificarne la specifica; i pergolati coperti da pannelli fotovoltaici sono tettoie, pertanto sole se chiuse su tre lati costituiscono volume;

punto 14 - Inserita la specifica di porticati aperti su due lati poichè se chiusi su tre partecipano al calcolo dei volumi;

punto 15 - come punto 14;

punto 16 - come punto 14;

Osservazione: **Articolo 33**

Articolo 33

- 1) Nel rispetto dei parametri edilizi è sempre ammessa la costruzione di volumi separati, corretto il primo comma inserito il rispetto dei parametri urbanistico edilizi;
- 2) Non sono codificate tipologie di tettoie per autorimesse, si abroga il comma specifico;

Osservazione: **Articolo 34**

Articolo 34

- 1) E' stata modificata la definizione di volumi tecnici, come puntualmente precisato dal Consiglio di Stato.

Osservazione: **Articolo 35**

Articolo 35

- 1) Articolo privo di fondamento, le zone A e B sono profondamente strutturate, non esiste il riferimento normativo.

Osservazione: **Articolo 37**

Articolo 37

- 1) La suddivisione non è supportata da normativa subordinata, è discrezionale, l'elenco è basato sulle destinazioni d'uso consolidate.

Osservazione: **Articolo 38**

Articolo 38

- 1) Modificata la specifica sugli ampliamenti delle costruzioni ai sensi del DPR 380/2001;
- 2) Correzione effettuata;
- 3) La superficie parcheggio è definita quale dotazione minima ai sensi della L. 122/1989, pari ad 1/10 del volume edificato; i posti auto sono stalli di sosta aggiuntivi distinti per destinazione d'uso, al fine di garantire un numero di stalli adeguati all'utilizzo degli edifici.
- 4) Eliminata la specifica "qualora meno restrittivi del presente regolamento";
- 5) La monetizzazione della superficie parcheggi è ammessa per le sole zone omogenee identificate nelle NTA; per i casi di modifica della destinazione d'uso, divisione di unità immobiliari, ampliamento di quelle esistenti per i casi in cui non sia possibile tecnicamente il reperimento all'interno del lotto di pertinenza, come nei casi di edificazione fronte strada per edifici legittimi che non abbiano sviluppato l'indice volumetrico di zona o che siano sottoposti a divisione o frazionamento; non è ammessa la monetizzazione nei casi di nuova costruzione.
- 6) Eliminato comma;
- 7) Relativamente al paragrafo 38.2
 - a) Sono dotazioni aggiuntive, vale quanto detto al punto 3.
 - b) Corretto il termine standard.
 - c) Precisata la tipologia di arrotondamento.
 - d) Modificate dimensioni minime stalli di sosta ed inserite correzioni..

e) Modificato il paragrafo, inserita la specifica relativa alle zone omogenee identificate nelle NTA; si sta parlando di stalli di sosta aggiuntivi, e non di superfici, le dotazioni minime sono stabilite nel paragrafo precedente;

f) Evidente refuso, eliminato intero comma.

Osservazione: **Articolo 39**

Articolo 39

1) Inserita specifica perché ritenuta coerente con la conformazione tipica degli spazi di parcheggio pubblici.

Osservazione: **Articolo 40**

Articolo 40

1) Non si ritiene necessario eliminare l'articolo

Osservazione: **Articolo 41**

Articolo 41

- 1) E' una scelta operata dall'amministrazione;
- 2) Modificato il termine;
- 3) Inserita specifica richiesta;

Osservazione: **Articolo 43**

Articolo 43

1) Garantire pervasivamente sull'intero ambito urbano un buon livello di permeabilità dei suoli, fornisce un contributo alla mitigazione delle problematiche idrauliche, presenti diffusamente nel territorio urbano di Assemini, funzionale a contenere il ruscellamento superficiale delle acque. Pertanto il Piano ha previsto, pur in presenza di aree urbane edificabili, di mantenere una percentuale di suolo permeabile quale contributo ad un approccio integrato alla mitigazione del rischio idraulico, anche in funzione delle diverse esigenze di uso e copertura del suolo.

Osservazione: **Articolo 44**

Articolo 44

1) I pergolati hanno coperture ad aria passante; le tettoie per definizione sono coperte e partecipano al calcolo della superficie coperta. Pertanto è stata eliminato il comma relativo ai pergolati coperti da pannelli fotovoltaici e/o solare termico che non contribuiscono al calcolo della superficie coperta e della superficie di base.

Osservazione: **Articolo 46**

Articolo 46

- 1) Inserito il prefisso Va_ per distinguere le categorie dei vani;
- 2) Inserita specifica sui locali di lavoro;

Osservazione: **Articolo 47**

Articolo 47

- 1) Altezze minime per vani residenziali dal DM del 1975, per le destinazioni Du_B e Du_C si ritiene opportuno uniformarsi al disposto del DLgs 81/2008 per ambienti di lavoro con più di 5 lavoratori;
- 2) Eliminato il comma riferito alle porzioni del vano, l'altezza media utile riguarda l'intera superficie a cui fa riferimento.

3) Correzioni sulla superficie reale, inserimento del fattore di luce diurna ai sensi del DM del 1975

Osservazione: **Articolo 48**

Articolo 48

1) Inserite specifiche indicate nell'art. 60 delle Istruzioni Ministeriali del 1896, in quanto è ragionevole pensare che il rilascio dell'agibilità è subordinato al rispetto della normativa igienico sanitaria , pertanto i locali seminterrati destinati a soggiorno diurno devono possedere i requisiti richiesti

Osservazione: **Articolo 50**

Articolo 50

1) Trasferito comma nelle NTA

Osservazione: **Articolo 51**

Articolo 51

1) Richiamato il caso previsto dall'art. 5 del Decreto Floris;

Osservazione: **Articolo 52**

Articolo 52

1) Trasferito comma alle NTA

Osservazione: **Articolo 53**

Articolo 53

1) Trasferito comma alle NTA

Osservazione: **Articolo 54**

Articolo 54

1) Disciplina estesa a tutti gli impianti

Osservazione: **Articolo 55**

Articolo 55

1) e 2) Non si ritiene necessario effettuare tali correzioni

Osservazione: **Articolo 62**

Articolo 62

1) D.Lgs 152/2006 Titolo II;

2) l'utilizzo di materiali incombustibili al di sotto dei dispositivi generanti fiamme e/o calore non permette alle fiamme di propagarsi.

Osservazione: **Articolo 65**

Articolo 65

1) Richiamata l'obbligatorietà della relazione geotecnica

Osservazione: **Articolo 66**

Articolo 66

1) Comma così riscritto: “I locali di nuova costruzione destinati ad abitazione e siti al piano terra devono essere sopraelevati di almeno cm 40 dalla quota del terreno circostante la costruzione come disciplinato dall’art. 61 delle Istruzioni Ministeriali del 30-06-1896.”

Osservazione: **Articolo 69**

Articolo 69

1) Uniformato l'articolo al disposto della LR 2/2007;

Osservazione: **Articolo 70**

Articolo 70

1) Si propone l'istituzione della Consulta a carattere locale.

Osservazione: **Articolo 73**

Articolo 73

1) Uniformato l'articolo alle disposizioni del D.M. della Sanità del 1975 sulla dimensione minima dei locali di soggiorno.

2) Uniformato comma alle disposizioni delle istruzioni ministeriali del 30 giugno 1896;

Osservazione: **Articolo 74**

Articolo 74

1) Correzione effettuata;

2) Eliminato riferimento alla porzione di seminterrato emergente non computata ai fini del calcolo del volume;

Osservazione: **Articolo 75**

Articolo 75

1) Correzione effettuata;

2) Inserito riferimento di cui al comma 1) articolo 5 del DPGR 228/1994

Osservazione: **Articolo 76**

Articolo 76

1) Corretto refuso; riportati i valori previsti nel DA 2266/U/1983 relativi ai casi di ricostruzione delle volumetrie preesistenti, eliminato ultimo comma.

2) Inserita la deroga all'indice massimo fondiario fino al limite del 25% della la volumetria preesistente, in funzione della percentuale di riduzione dell'energia primaria invernale (EPI) rispetto ai limiti di legge.

3) Ultimo comma eliminato;

Osservazione: **Articolo 77**

Articolo 77

1) Corretto refuso, inserita specifica;

2) Ultimo comma eliminato;

Osservazione: **Articolo 81**

Articolo 81

1) Articolo abrogato;

Osservazione: **Articolo 82**

Articolo 82

- 1) Eliminato 3 comma, non esistono tali deroghe per la progettazione di nuovi edifici;
- 2) Vale quanto già detto per l'art. 44;
- 3) Allineato l'articolo ai contenuti dell'allegato 3 del DLgs 28/2011;
- 4) Eliminato comma;

Osservazione: **Articoli 84 e 85**

Articoli 84 e 85

- 1) Si ritiene corretto promuovere il riciclo dei materiali;

Osservazione: **Articolo 89**

Articolo 89

- 1) Correzione formale effettuata, perché ritenuta più corretta, corretto orientamento della zona notte; la bioedilizia identifica come orientamento corretto il nord est; comma 16) implementato della specifica;

Osservazione: **Articolo 90**

Articolo 90

- 1) corretta esposizione degli ambienti destinati a camere da letto;

Osservazione: **Articolo 92**

Articolo 92

- 1) Spostato all'art. 43 il comma sull'impossibilità di reperire superficie permeabile nel lotto

Osservazione: **Articolo 94**

Articolo 94

- 1) Non modificato;
- 2) Eliminato il refuso;

Osservazione: **Articolo 95**

Articolo 95

- 1) Inserito il richiamo all'art. 16 del DPR 380/2001;
- 2) Inserita la specifica;
- 3) Inserita la definizione di opere di urbanizzazione secondaria, la parte relativa all'illuminazione viene stralciata, il riferimento normativo all'art. 19 della LR 2/2007 riporta all'adeguamento dei regolamenti comunali per razionalizzare e ridurre i consumi energetici, tutelare e migliorare l'ambiente, conservare gli equilibri ecologici naturali, la Giunta regionale adotta linee guida per la riduzione dei consumi energetici e dell'inquinamento luminoso e acustico sul territorio regionale, ai quali i comuni si devono adeguare
- 4) comma eliminato.

Osservazione: **Articolo 96**

Articolo 96

- 1) Suggerimento accolto

Osservazione: **Articolo 99**

Articolo 99

1) La parte II del D.Lgs 42/2004 vincola i Beni culturali, la parte II vincola i beni architettonici e paesaggistici; Le autorizzazioni di cui all'art. 146, sono di competenza regionale o comunale, l'ente è preposto oppure delegato .

Osservazione: **Articolo 100**

Articolo 100

1) Inserito riferimento all'art. 19 della LR 4/2009 per esclusione nei casi specifici di atti autorizzativi

Osservazione: **Articoli 101 e 102**

Articoli 101 e 102

1) Già presente il corretto riferimento generale; l'art. 7 del Dlgs 152/2006 parla di Valutazione ambientale strategica e non di Valutazione di incidenza ambientale.

Osservazione: **Articolo 103**

Articolo 103

1) Modificato il riferimento normativo con esplicito richiamo al Titolo III Capo II - Scarichi fognari

Osservazione: **Articolo 104**

Articolo 104

1) Disciplina regionale degli scarichi approvata con DGR 69/25 del 10 dicembre 2008

Osservazione: **Articolo 105**

Articolo 105

1) e 2) Suggerimento accolto per entrambi i punti.

Osservazione: **Articolo 107**

Articolo 107

1) Unificati i due commi ed inserito il riferimento "Uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso alla intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari." ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 20/1991;

2) Correzione effettuata;

3) inserita al punto 15 lo studio di compatibilità idraulica e geologica quale specifica richiesta delle NTA del PAI;

4) Specificati i riferimenti normativi;

5) Eliminato:

Osservazione: **Articolo 108**

Articolo 108

1) Art. 28 della 1150/42 o 8 della 765/1967;

2) e 3) inseriti riferimenti al DPR 380/2001

4) Eliminato il riferimento ai servizi generali in quanto non pertinente.

Osservazione: **Articolo 110**

Articolo 110

1) Non esiste riferimento normativo; il titolo abilitativo è rilasciato ai sensi del DPR 380/2001 qualora siano presenti le opere di urbanizzazione, non è necessaria la verifica positiva del collaudo, che invece limita il rilascio del certificato di agibilità.

Osservazione: **Allegati: Schemi grafici esemplificativi**

Gli schemi grafici allegati al Regolamento Edilizio per l'esemplificazione delle definizioni urbanistico edilizie, sono da ritenersi abrogati per le parti relative alle distanze tra edifici, in quanto la rappresentazione della superficie coperta riporta esoneri di spessori in contrasto con la nuova disciplina, tutti le parti aggettanti devono essere inserite nel calcolo. Le diverse fattispecie prima rappresentate si riconducono a pochi casi che non necessitano di esemplificazioni grafiche di supporto.