Allegato C

Stralcio Norme di Attuazione Variante n° 5 al PUC

Comune di Assemini

Variante n. 5 al Piano Urbanistico Comunale finalizzata allo stralcio, dalla attuale sottozona "*G2.2 - Attività a carattere prevalentemente sportivo*", della lottizzazione attuata "S'Abixedda-Sa Ruina" (Cagliari Calcio) modificata in sottozona "*G 2.2.1 - Attività a carattere prevalentemente sportivo - Lottizzazione attuata s'Abixedda-Sa Ruina (Cagliari Calcio)* "

Sindaco
Ing. Mario Puddu

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

Responsabile servizio
pianificazione territoriale
Geom. Carlo Barletta

STUDIO LOCCHE

Progettisti

Geom. Roberto Locche
Arch. Marco Locche
Ing. Daniela Angioni

Marzo 2018

Omissis.....

CAPO VI - ZONA G
SEZIONE I - INDICAZIONI GENERALI PER LA ZONA G

Omissis.....

81. Sottozone

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
- G2.2.1 Attività a carattere prevalentemente sportivo – Lottizzazione attuata "S'Abixedda – Sa Ruina" (Cagliari Calcio)
- 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

82. Modalità di attuazione

Le zone G sono suddivise in sottozone che fanno capo a due raggruppamenti:

A aree sulle quali insistono manufatti edilizi assentiti o assentibili in regime di concessione/autorizzazione diretta, situate per lo più all'interno del tessuto urbano consolidato, in cui gli strumenti urbanistici attuativi non costituiscono presupposto per l'edificazione;

B zone G in cui l'edificazione è subordinata all'approvazione dello strumento attuativo.

Appartengono al raggruppamento A) le sottozone:

- 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
- G1.11 - Servizi generali in ambiti di riqualificazione urbana
- G2.1 - Piscina comunale
- G3.1 - Caserma carabinieri
- G4.1 - Attrezzature tecnologiche ciclo dell'acqua (G4.1a Acquedotto / G4.1b Potabilizzatore)
- G4.2 - Attrezzature tecnologiche: Ecocentro
- G4.3 - ex Depuratore Loc. Terramaini
- G4.4 - ex Discarica Loc. Sa Ruina
- G4.5 Cimitero
- G4.6 - Attrezzature tecnologiche: impianto di sollevamento

Appartengono al raggruppamento B) le sottozone:

- 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
- G2.2 - Attività a carattere prevalentemente sportivo
- G2.2.1 – Attività a carattere prevalentemente sportivo Lottizzazione attuata "S'Abixedda – Sa Ruina" (Cagliari Calcio)
- G2.3 - Villa Asquer
- G2.4 - Parco (G2.4a / G2.4b / G2.4c)
- G2.5 - Area mineraria di San Leone

Omissis.....

SEZIONE IV - DISPOSIZIONI GENERALI RAGGRUPPAMENTO B

99. Parametri urbanistici ed edilizi per le sottozone del raggruppamento B

I parametri della tabella sono comuni a tutte le sottozone G del raggruppamento B salvo quanto diversamente disciplinato nelle relative norme.

Parametro	***Valore***
Standards di piano attuativo	Ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovranno corrispondere 80 mq di spazi ad uso pubblico per sistemazioni a verde o parcheggio con esclusione delle sedi viarie. Almeno la metà degli spazi ad uso pubblico dovrà essere adibita a parcheggi. Le aree da destinare a verde potranno ricadere negli ambiti naturali sensibili, laddove la presenza dei rii e le aree di salvaguardia individuate dal PAI inducono a ipotizzare spazi a verde attrezzato da rinaturare e da gestire in funzione di un uso pubblico continuativo. Gli spazi destinati a verde di uso pubblico potranno essere attrezzati con infrastrutture leggere ai fini di una organizzazione e rifunzionalizzazione anche in termini paesaggistici.
Indice di utilizzazione	0,30 mq/mq riferito esclusivamente a campi ed impianti sportivi all'aperto

Rapporto di copertura	0,30 mq/mq riferito esclusivamente ai fabbricati
Altezza massima	10,50 ml Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature che per le loro caratteristiche non possono trovare collocazione all'interno di fabbricati (per esempio torri faro, antenne, …)
Distanze	10,00 ml dai confini 10,50 ml tra fabbricati
Distanza dal filo stradale	nel rispetto del Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione
Dotazione minima di spazi per parcheggio	Come da Regolamento Edilizio.
Dotazione minima di posti auto	Come da Regolamento Edilizio.
Aree a verde privato	Come da Regolamento Edilizio.
Indice di permeabilità	30% della superficie fondiaria.

Omissis.....

110. Subzona G2.2 - Attività a carattere prevalentemente sportivo

Servizi generali di interesse comunale a carattere prevalentemente sportivo.
L'ambito territoriale è inserito all'interno della zona agricola nel quale si propongono attività correlate che rappresentano opzioni di servizio alla fruizione delle attrezzature sportive. Il progetto attuativo dovrà tenere conto della presenza delle componenti dell'assetto ambientale, degli specchi d'acqua e delle aree degradate come individuate e disciplinate dal PPR.
Previa approvazione di specifico strumento urbanistico attuativo o di variante a quelli vigenti e convenzionati, è consentita l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi di cui all'articolo successivo.

111_a. Parametri urbanistici ed edilizi per la SUBZONA G2.2

Parametro	***Valore***
Indice territoriale	0,25 mc/mq
Standards di piano attuativo	Valgono le prescrizioni del raggruppamento B
Superf. minima intervento	5,00 ha
Indice di utilizzazione	0,60 mq/mq riferito esclusivamente a campi ed impianti sportivi all'aperto. Nelle more dell'approvazione del piano attuativo è consentito un indice di utilizzazione pari a 0,20 mq/mq per campi ed impianti sportivi all'aperto.
Indice fondiario massimo	1,50 mc/mq
Altezza massima	8,00 ml Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature che per le loro caratteristiche non possono trovare collocazione all'interno di fabbricati (per esempio torri faro, antenne, …)
Lotto minimo	5.000 mq; 10.000 mq per una superficie totale non inferiore al 50% della superficie fondiaria;

Destinazioni d'uso consentite	Previa predisposizione di piano attuativo: Du_C6. sport Le destinazioni d'uso ammesse nei singoli lotti dovranno essere indicate dal piano guida. E' consentita la costruzione dell'abitazione del custode nei limiti della superficie utile di mq 95,00 nella misura di un alloggio ogni comparto di lottizzazione.

111_b. SUBZONA G2.2.1 - Attività a carattere prevalentemente sportivo – Lottizzazione attuata "S'Abixedda – Sa Ruina" (Cagliari Calcio)

Servizi generali di interesse comunale a carattere prevalentemente sportivo.
L'ambito territoriale è inserito all'interno della zona agricola nel quale si propongono attività correlate che rappresentano opzioni di servizio alla fruizione delle attrezzature sportive.
Trattasi della lottizzazione di iniziativa privata già attuata, denominata "S'Abixedda- Sa Ruina", convenzionata con atto Rep. n° 659 del 04/05/1998. In tali aree sono ubicati la sede e il Centro Sportivo del Cagliari Calcio

In tale subzona sono applicati i seguenti parametri:

Parametro	***Valore***
superficie territoriale	72.875 mq
superficie coperta	2.700 mq
indice territoriale	0,172 mc/mq
volumi totali	12.525 mc

Destinazioni d'uso Consentite	Du_C6. sport Du_F1. limitatamente alla destinazione d'uso Ricettiva (solo per fabbricati accessori all'attività sportiva – Club House) Du_F2. Ricettiva di servizio (solo per fabbricati accessori all'attività sportiva Club House)

Per i fabbricati accessori all'attività sportiva (Club-House) di questa specifica sottozona sono previsti le destinazioni d'uso Du_F1 e Du_F2 come sopra definiti, da intendersi come servizi non prevalenti al polo sportivo e da attuarsi secondo il principio della perequazione urbanistica. L'intervento per queste attività oggetto di trasformazione di destinazione sarà coordinata seguendo i criteri della perequazione attraverso una Variante al Piano di lottizzazione approvato con la stipula di una specifica convenzione che individui gli impegni che i proponenti dovranno assumere nei confronti dell'amministrazione per l'utilizzo delle risorse derivanti dal conteggio degli oneri di perequazione afferenti la realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico.

Previa approvazione di specifico strumento urbanistico attuativo o di variante a quelli vigenti e convenzionati, con la stipula di una nuova Convenzione Urbanistica è consentita l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi della SUBZONA G2.2 di cui all'articolo 111_a comprese le nuove destinazioni d'uso Du_F1 e Du_F2 come sopra definiti, queste ultime da intendersi come servizi non prevalenti al polo sportivo e da attuarsi secondo il principio della perequazione urbanistica. L'intervento per queste attività oggetto di trasformazione di destinazione sarà coordinata seguendo i criteri della perequazione attraverso la stessa Variante al Piano di lottizzazione approvato con la stipula della specifica convenzione di cui sopra che oltre a prevedere gli Standard Urbanistici di riferimento, individui gli impegni che i proponenti dovranno assumere nei confronti dell'amministrazione per l'utilizzo delle risorse derivanti dal conteggio degli oneri di perequazione afferenti la realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico.