

Allegato 4

Certificato destinazione urbanistica





COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA-QUARTU SANT'ELENI

Citta metropolitana di Cagliari

Settore Pianificazione Urbanistica - Pianificazione strategica - (SUAPE)- Fondi U.E.- Paesaggio

CERTIFICATO N° 103 /2024

Redatto in data 08/05/2024

BOLLO € 16,00
Art.3 - D.M. 10/11/2011

OGGETTO: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 30, COMMA 2, D.P.R. N° 380 DEL 06.06.2001

IL DIRIGENTE

VISTA l'istanza presentata dal sig. **Angioni Enrico** in data 18.04.2024, protocollo n°34462;
VISTO il Piano Urbanistico Comunale approvato con Del. C.C. n° 9 dell'11/01/2000;
VISTA la variante al Piano Urbanistico Comunale approvato con Del. del C.C. n. 28 dell'11.05.2015;
VISTA la variante al Piano Urbanistico Comunale approvato con Del. del C.C. n. 51 del 21.06.2016;
VISTO l'art. 30, comma 2, D.P.R. n° 380 del 06.06.2001;
VISTO l'art. 107, comma 3, lettera h), del decreto legislativo del 18/08/2000 n° 267;
VISTI gli artt. 16 e 17 del D.Lgs. 30/03/2001, n. 165;

CERTIFICA

Che i terreni distinti in catasto al foglio 16 con i mappali 688 e 689, ricadono in zona **C** "Espansione", compresi nel Piano quadro di coordinamento del "Sobborgo Giardino di Flumini – Separassiu", approvato, ai sensi dell'art. 20 e 21 della L.R. n° 45/89, con delibera n° 99 del 6 ottobre 2006;

Che con il Protocollo d'intesa, sottoscritto in data 07.09.2009, le Amministrazioni Territoriali competenti hanno determinato la coerenza del succitato "piano quadro" al Piano Paesaggistico Regionale approvato dalla G.R. con deliberazione n° 36/7 del 05.09.2006;

Che il terreno distinto in catasto al foglio 16 con il mappale 688 è compreso nella sottozona **CE**;

Che il terreno distinto in catasto al foglio 16 con il mappale 689 è compreso per l'85% circa nella sottozona **G.B.3** e per il restante 15% circa, nella sottozona **CE**;

Che in data 23/05/2023, con delibera del C.C. n°50, questa amministrazione ha adottato la variante al P.A.I. ai sensi dell'art.37- comma 3 lettera b delle norme di attuazione del P.A.I., pertanto, per i terreni interessati, vigono le misure di salvaguardia di cui al comma 7 dell'art.65 del d.lgs 152/2006;

Che i terreni in esame sono compresi nei vincoli Regionali, così come meglio evidenziato nella tabella allegata al presente certificato;

Che in data 20/02/2024, con delibera del C.C. n°11, questa amministrazione ha adottato la proposta del P.U.L. ai sensi dell'art.12 del D.P.R.n°380/2001, pertanto, per i terreni interessati vigono le misure di salvaguardia;

Che per i terreni di cui sopra vigono le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale approvato dalla G. R. con deliberazione n° 36/7 del 05.09.2006;

Che tale zona è regolata dalle prescrizioni contenute negli allegati estratti (artt. 4 – 5 – 9 e 12) delle Norme di attuazione del vigente piano, regolarmente conformizzati;

Si rilascia il presente certificato, in carta resa legale dal bollo, per gli usi consentiti dalla legge.

Il Responsabile della Procedura

Geom. Giuseppe Solla
(firmato digitalmente)

Il Dirigente

Dott. Ing. Anna Maria Ravastini
(firmato digitalmente)



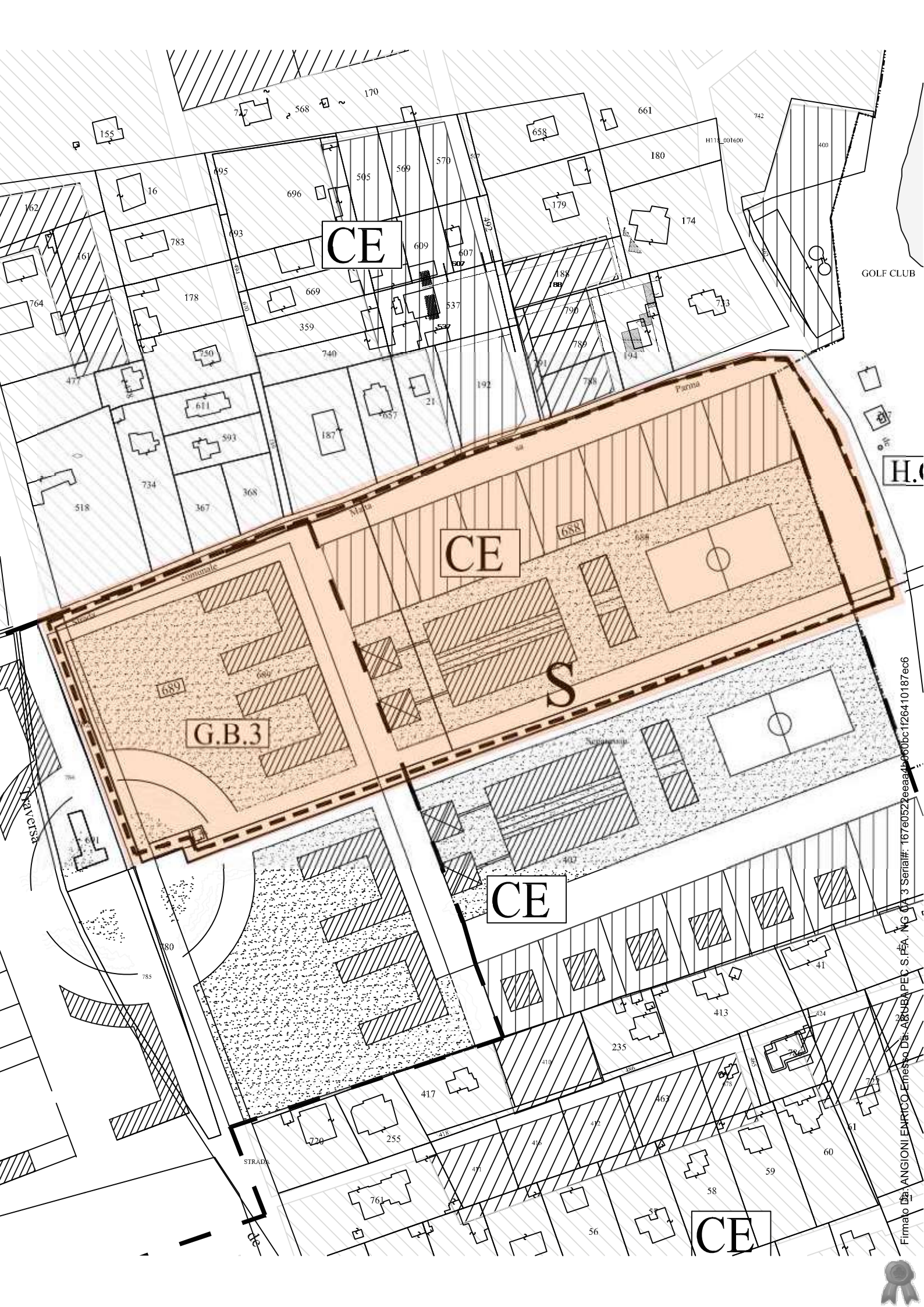
Foglio	Mappale/li	Zona Urb.	Sottozona	% di particella interessata dai Vincoli Regionali				
				D	G	AE	AU	AZ
				===	===	HG0	===	===
16	688	C	C.E.	===	===	100	===	===
	689		C.E. / G.B.3.	===	===	90	===	===

Note:

Vincoli sovraordinati (fonte aree tutelate RAS)

D	Aree vincolate ai sensi del Dlgs42/2004-art.136-137-157
G	Fascia di rispetto (dai fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 1775-33, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna) art.142 del D.Lgs 42/2004;
AE	PAI regionale(Hg)(Art.8) – Pericolo frana - Hg0-Hg1-Hg2-Hg3-Hg4
AU	Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo- DM 24/03/1977
AZ	Fascia costiera-D.lgs. 42/2004-Art.143





CE

CE

G.B.3

S

CE

CE

GOLF CLUB

H.C.

Firmato Da: ANGIONI ENRICO, Ernesto Di: ARBUJA PEC S. P.A. NG 01/3 Serial#: 167e0522eeaa4b660bcb1f26410187ec6





TITOLO II ATTUAZIONE DEL PUC

Art. 4 - Strumenti di attuazione.

Il PUC si attua per mezzo di:

- a. concessioni e autorizzazioni edilizie
- b. Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica e privata ai sensi dell'Art. 21 L.R. 45/89
- c. Comparti edificatori di cui all'Art.27 L.R. 45/89
- d. Programmi Complessi ai sensi della L. 179/92 e della L.R. 16/94.





Art. 5 - Il comparto edificatorio ed il programma integrato di intervento

Il Comparto Edificatorio nell'ambito del presente PUC assume quale norma di riferimento l'Art. 27 della L.R. 45/89, e rispetto alle finalità ivi non esplicitamente previste si prefigge l'ulteriore scopo di favorire la pianificazione ed attuazione unitaria di aree situate anche in Zone omogenee diverse. In questo senso e con tali finalità all'interno delle diverse Zone omogenee si quantificano le estensioni territoriali minime che dovranno essere ricomprese nella proposta di intervento edilizio.

La realizzazione del Comparto avverrà mediante la presentazione di un'unica istanza di concessione edilizia o di autorizzazione e se coinvolga più aventi titolo questi dovranno costituire un Consorzio avente per oggetto l'attuazione del Comparto.

La delimitazione dell'ambito territoriale del Comparto sarà deliberata dal C.C. su proposta degli aventi titolo, sulla base dei Progetti-Guida previsti dal PUC, e comunque la presentazione dell'istanza di concessione/autorizzazione sarà preceduta dalla predisposizione ed approvazione nelle forme di legge dei Piani Attuativi di cui alle rispettive Norme di Zona. Il C.C. indicherà i termini per la costituzione del Consorzio e per la presentazione dell'istanza di concessione edilizia o di autorizzazione.

Il Programma Integrato di Intervento si caratterizza, ai sensi della L.R.16/94, che ha disciplinato in ambito regionale una delle innovazioni contenute nella L.179/92, per la presenza di:

- * pluralità di funzioni,
- * l'integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione,
- * dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana
- * possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie.

Soggetti pubblici e/o privati, singolarmente o riuniti in Consorzio, o associati tra di loro, possono presentare al Comune P.I. relativi a zone in tutto o in parte edificate, o da destinare a nuova edificazione. Quindi è lo stesso Comune che può promuovere P.I. che incidano su aree di rilevante interesse pubblico, o possono essere proprietari di immobili, imprese di costruzioni associazioni di imprese e cooperative, e ogni altro soggetto, persona fisica o giuridica comunque interessata, o possono configurarsi infine proponenti misti pubblico-privati.

Programma Integrato e Comparto si inquadrano nei Piani Attuativi, nei Progetti-Guida e nelle Aree-Programma previste dal PUC, ed in via obbligatoria si applicano all'ambito di Su Paris composto dalle seguenti Sottozone urbanistiche:

1. G/S "Parco delle cave"
2. C.E Sobborgo - Giardino
3. G.B.2 Direzionalità e Polo Fieristico della SS.554

Per esse la procedura prevista dagli strumenti sopra indicati (si vedano gli Artt.12 e 22 per ciò che concerne rispettivamente le Zone C.E., G/S e G.B.2) prevede che le singole proprietà, indipendentemente dalla loro collocazione in una determinata Zona urbanistica, partecipino alle quote di edificabilità ed ai gravami relativi in proporzione alla percentuale di suoli posseduti in tutte e tre le Zone urbanistiche comprese nel Comparto.





Art. 9 Le Zone Omogenee “C”.

Le Zone Omogenee “C” destinate all’espansione urbana residenziale di Quartu S.Elena sono ben distinguibili in tre tipi di Sottozone:

“C* - Consolidate”

Si tratta degli ambiti coperti da Piani di Lottizzazione virtualmente definiti sia mediante gli strumenti convenzionali, sia dal punto di vista dell’edificazione e delle relative cessioni di spazi pubblici.

“C - In fase di integrazione”**

Si tratta degli ambiti già classificati “C” ai sensi del P. di F. pre-vigente, nei quali sussistono ancora porzioni interessate da P. di L. non compiutamente definiti nell’iter procedurale e/o nella realizzazione.

“C.E e C.F / Sobborghi-Giardino”

Si tratta dei nuovi ambiti classificati “di espansione” che si inseriscono nelle fasce maggiormente interessate da urbanizzazione ed edificazione della “città diffusa” costiera (in ambiti già classificati “F” turistici) e nelle fasce di Su Paris e Flumini-Separassiu, zone compromesse da urbanizzazione ed edificazione (in ambiti già classificati “E” agricoli).

- I corpi di fabbrica destinati alla residenza non potranno superare la profondità massima di 13 ml. I corpi di fabbrica destinati esclusivamente ad attività non residenziali potranno avere profondità maggiori, ove necessario per lo svolgimento di particolari attività, anche in deroga a quanto diversamente disposto nelle norme di attuazione dei Piani attuativi in vigore”.
- Le sistemazioni a verde delle aree di cessione dovranno essere realizzate a cura dei lottizzanti nel rispetto del Regolamento Comunale del Verde. Nelle more dell’approvazione del Regolamento del Verde, i lottizzanti si obbligano per sé, loro eredi e aventi causa a qualunque titolo, alla sistemazione a verde delle aree di cessione destinate a verde e servizi, nel rispetto assoluto delle indicazioni e prescrizioni progettuali ed alla loro manutenzione fino alla consegna delle stesse all’Amministrazione Comunale, che avverrà solo a seguito del collaudo favorevole anche di dette opere, che sarà accertato a mezzo di apposito verbale. Solo da tale data l’Amministrazione Comunale ne assumerà la manutenzione ordinaria e straordinaria. Il progetto del verde pubblico sarà realizzato da un tecnico abilitato, a cura e spese dei lottizzanti. Esso dovrà prevedere: la messa a dimora delle piante e dei tappeti erbosi, la formazione di percorsi e spazi di sosta pedonali adeguatamente pavimentati, la realizzazione dell’impianto di illuminazione, la realizzazione di punti di allaccio alle reti di urbanizzazione (idrica, elettrica, fognaria e di illuminazione) in numero di 1 allaccio per ogni 2000 mq di superficie di cessione, il tutto secondo le prescrizioni dell’Amministrazione Comunale. Dovrà inoltre essere previsto e realizzato un impianto di irrigazione automatizzato attingendo all’acqua della falda sotterranea.”

Art. 12 - “C.E e C.F / Sobborghi-Giardino”





Si tratta dei nuovi ambiti classificati “di espansione” che si inseriscono nelle fasce maggiormente interessate da urbanizzazione ed edificazione della “città diffusa” costiera in ambiti già classificati “F” turistici ed “E” agricoli.

Il PUC conferma le previsioni degli strumenti attuativi approvati e convenzionati o anche semplicemente adottati alla data di adozione del PUC (sempreché compatibili con la normativa del PTP n.13), e le perimetrazioni, gli indici e gli standard dei P.R.U. In caso di variante ai Piani Attuativi, dovranno comunque essere rispettate le quantità urbanistiche fondamentali (indice territoriale e fondiario ed estensione delle cessioni pubbliche) e la eventuale localizzazione vincolata degli stessi servizi o della viabilità, nei casi in cui tali elementi risultano esplicitamente individuati negli elaborati di “Zonizzazione” del PUC.

Gli ambiti C.F e C.E si articolano in quattro settori di caratteristiche differenti:

1. C.E Su Paris

2. C.F Margine Rosso - Costa di Sopra

3. C.F Flumini - S. Andrea

4. C.E Sobborgo-giardino di Flumini - Separassiu

Per ciascuno di essi la presente normativa definisce:

- * indici volumetrici territoriali e fondiari
- * tipologia edilizia, distacchi e altezze
- * standard per verdi e servizi pubblici
- * modalità di attuazione, autonome o in comparto con altre zone urbanistiche contigue.

In particolare:

- * l'individuazione delle aree pubbliche di cessione all'interno delle nuove Zone C.E e C.F nelle Tavole di Zonizzazione e nei “Progetti-Guida” è da considerarsi “preferenziale” nel senso che:
- * riguarda non il totale delle superfici di cessione corrispondenti allo standard ma solo quelle per le quali l'interesse pubblico di valenza ambientale e paesistica è considerato irrinunciabile;
- * può essere variata nel perimetro o integrata in misura non superiore al 20%.

1. C.E Su Paris

L'ambito di Su Paris costituisce una porzione di ex zona agricola ad alto tasso di edificazione abusiva sanata e di abbandono e compromissione del lotto agrario, ed è priva di qualsiasi forma di pianificazione attuativa.

L'ambito C.E di Su Paris è subordinato ai seguenti

STRUMENTI DI ATTUAZIONE:

Piani di Lottizzazione, e/o Programmi Integrati di iniziativa pubblica o privata ai sensi delle L.179/92 e L.R.16/94, da realizzarsi in regime di Comparto secondo quanto previsto nella Zonizzazione del PUC (con le Sottozone G.B.2 e G/S.1 contigue). Per l'insieme di tali Sottozone possono essere eventualmente proposti subcomparti edilizi funzionalmente definiti che rispettino ciascuno il quadro normativo e parametrico generale, e la cui estensione non sia inferiore alla superficie di 5 Ha per la sola porzione compresa nella Sottozona C.E di Su Paris. Tale porzione dovrà costituire una quota dell'intero subcomparto, esteso anche alle due Sottozone limitrofe, che approssimi nell'ordine del 10% la proporzione complessiva tra le tre Sottozone, pari ad 1/3 per ciascuna, e sarà soggetta alle ulteriori regole di cui ai Progetti-Guida dello Studio di Compatibilità di cui all'Art.34.

La Pianificazione Attuativa dovrà tener conto delle seguenti categorie normative:



*** superficie fondiaria residenziale impegnata ("lotti compromessi" da edificazione esistente assentita):**

si tratta dei lotti fondiari sui quali insiste un'edilizia munita di concessione, regolare o in sanatoria, con densità vicine o superiori a quelle di Sottozona. Per essi, nel caso in cui non raggiungano la densità fondiaria di 0,40 mc/mq, è previsto l'eventuale completamento sulla base dell'indice territoriale applicato alla superficie del lotto edificabile, interamente utilizzabile per la residenza a meno del 10% per volumi pubblici. La differenza tra le superfici di standard derivanti dall'applicazione del prescritto parametro del 30% di cessioni e quelle effettivamente previste, sarà monetizzabile sulla base di un importo riferito al valore di mercato delle aree non cedute, da definirsi mediante delibera di Consiglio Comunale e conformità dell'UTE. La valutazione sulla opportunità di tale monetizzazione sarà affidata al conforme parere degli organi tecnici dell'Amministrazione;

*** lotti interclusi:**

si tratta delle superfici frazionate, delimitate su almeno tre lati da lotti edificati e da strade, non impegnate da edificazione, per le quali è prevista l'edificabilità residenziale sulla base dell'indice territoriale di 0,40 mc/mq applicato alla superficie del lotto, interamente utilizzabile per la residenza a meno del 10% per volumi pubblici. La differenza tra le superfici di standard derivanti dall'applicazione del prescritto parametro del 30% di cessioni e quelle effettivamente previste, sarà monetizzabile sulla base di un importo riferito al valore di mercato delle aree non cedute, da definirsi mediante delibera di Consiglio Comunale e conformità dell'UTE. La valutazione sulla opportunità di tale monetizzazione sarà affidata al conforme parere degli organi tecnici dell'Amministrazione. La loro delimitazione sarà soggetta a definizione in sede di Piano Attuativo;

*** superfici libere accorpate:**

sono tutte le restanti superfici non incluse nelle due precedenti categorie e non facenti parte di superfici già pubbliche o di uso pubblico (strade e altro). Per esse è prevista sia l'edificabilità residenziale derivante dall'applicazione dell'indice territoriale e della quota del 70%, sia l'edificabilità riferita al restante 20% per servizi privati alla residenza, sia la destinazione per Verde e Servizi pubblici (cessioni) in misura da soddisfare il valore minimo globale riferito all'intera Sottozona.

PARAMETRI DI SOTTOZONA:

Indice territoriale massimo:	0,40 mc/mq,
Indice fondiario massimo	0,75 mc/mq
Cessioni pubbliche:	0,30 x S.t. minimo, di cui almeno 24 mq/abitante per verde e servizi
Ripartizione della volumetria complessiva:	
	0,70 per residenza
	0,20 per servizi strettamente connessi alla residenza
	0,10 per servizi pubblici.

Tipologia edilizia: casa isolata nel lotto, singola o binata, casa a schiera se esplicitamente previsto nel Progetto/Guida.

Lotto minimo: 500 mq.

Le planimetrie di Zonizzazione, nonché l'eventuale Progetto-Guida, definiranno gli ambiti di applicazione dei suddetti parametri, nonché la localizzazione preferenziale o obbligatoria delle superfici per cessioni pubbliche e per servizi privati all'atto della stesura del Piano Attuativo.





Negli ambiti di cessione localizzati nelle Sottozone C.E di cui al presente Art. , ed altresì nelle Sottozone "G.B.2" di cui all'Art. 22, è facoltà dell'Amministrazione Comunale di utilizzare una quota non superiore al 40% della superficie derivante dalle cessioni (in ambiti diversi da quelli identificati come preferenzialmente destinati a verde e servizi nelle Tavv. di Zonizzazione) per localizzare l'edilizia sociale. La volumetria relativa sarà calcolata in misura pari al 40% della volumetria residenziale globale risultante; l'indice fondiario massimo relativo sarà pari a 1,25 mc/mq.

La pianificazione degli eventuali ambiti di edilizia sociale è subordinata alla formazione di P.E.E.P. e/o di P. di Z.

2. C.F Margine Rosso - Costa di Sopra.

L'ambito del Margine Rosso - Costa di Sopra costituisce la porzione delle ex Zone "F" del litorale di Quartu a più elevata densità d'uso residenziale, nel senso che quasi tutta l'edilizia "turistica" esistente è di fatto già utilizzata come prima casa. Esso risulta parzialmente pianificato mediante lo strumento dei Piani di Lottizzazione e dei Piani di Risanamento Urbanistico approvati o adottati, mentre altre porzioni sono occupate da situazioni miste di edilizia assentita ante "Legge-ponte", ed altre ancora sono sostanzialmente nella condizione di aree a bassa intensità di edificazione incluse all'interno del perimetro urbanizzato.

L'intervento sugli ambiti C.F del Margine Rosso - Costa di Sopra è subordinato ai seguenti

STRUMENTI DI ATTUAZIONE:

Piani di Lottizzazione, Piani di Risanamento Urbanistico, realizzati anche in regime di Comparti edificatori e/o Programmi Integrati di iniziativa pubblica o privata o mista pubblico-privata ai sensi delle L.179/92 e L.R.16/94 estesi agli ambiti previsti nella Zonizzazione di PUC ed eventualmente articolati in subcomparti attuativi funzionalmente definiti che rispettino ciascuno il quadro normativo e parametrico generale, e la cui estensione non sia inferiore alla superficie di 5 Ha, a meno di differenti previsioni per casi univocamente individuati nei commi seguenti.

La Pianificazione Attuativa dovrà tener conto delle seguenti categorie normative:

**** Piani di Lottizzazione e Piani di Risanamento Urbanistico approvati e PRU adottati,***

per i quali il PUC conferma le previsioni degli strumenti attuativi vigenti; il PUC comunque conferma le perimetrazioni dei PRU come approvata con delibera consiliare;

**** edificazione esistente assentita in ambiti già classificati "F.I":***

si tratta degli ambiti territoriali costituiti da frazionamenti fondiari sui quali insiste un'edilizia munita di concessione, regolare o in sanatoria, con densità simili o superiori a quelle di Sottozona oltre ad alcuni "lotti interclusi" e a poche "aree libere accorpate". Il Piano Attuativo o il Comparto edificatorio, di iniziativa pubblica o privata, dovrà comprendere per intero gli ambiti opportunamente perimetrati nella planimetria di Zonizzazione e contrassegnati con la notazione "I" seguita dalla numerazione progressiva. Per ciascun ambito tuttavia la definizione degli aventi titolo a proporre validamente un Piano Attuativo ed il calcolo della superficie di riferimento per l'applicazione degli indici territoriale e fondiario e degli standard per le superfici di cessione sarà fatto considerando i soli lotti privi di edificazione o che non raggiungano la densità edilizia di 0,40 mc/mq; tale densità costituirà riferimento-base per il computo delle volumetrie aggiuntive edificabili, fermi restando gli altri parametri di sottozona. E' quindi previsto l'eventuale completamento sulla base dell'indice territoriale applicato alla superficie del lotto edificabile; è anche assentibile una riduzione delle superfici di cessione, dal valore generalizzato del 30% della superficie territoriale di riferimento, sino ad un minimo di 24 mq/abitante,





considerando un valore convenzionale di calcolo pari a 100 mc/abitante. La differenza tra le superfici di standard derivanti dall'applicazione del 30% e quelle effettivamente previste, con il limite minimo suddetto, sarà monetizzabile sulla base di un importo riferito al valore di mercato delle aree non cedute, da definirsi mediante delibera di Consiglio Comunale e conformità dell'UTE; dovranno comunque essere rispettate le localizzazioni delle aree verdi di cessione previste dalla Zonizzazione;

*** ambiti già classificati "F.N":**

per essi è prevista l'edificabilità residenziale sulla base dell'indice territoriale di 0,40 mc/mq; la Zonizzazione prevede ambiti preferenziali di localizzazione dei verdi e aree di cessione per servizi, che devono essere recepiti in sede di Piano Attuativo;

*** ambiti già classificati "F.V":**

per essi è prevista la destinazione per Verde e Servizi pubblici (cessioni); la superficie relativa produrrà un volume pari all'applicazione dell'indice di 0,40 mc/mq, da fruire per la parte privata residenziale e dei servizi nell'ambito delle superfici fondiari dei comparti ex F.N;

* in particolare, poiché la localizzazione preferenziale delle aree di cessione riguarda gli ambiti già classificati F.V ed F.N5, si definisce come ambito di progettazione unitaria mediante Piano Attuativo o Comparto quello costituito dai suddetti F.V, FN5 ed FN.2, FN4, da convenzionarsi e realizzarsi anche per stralci;

*** ambiti già classificati "F.E", "F.R", "F.D", "G":**

per essi è prevista sia l'edificabilità residenziale derivante dall'applicazione dell'indice territoriale di 0,20 mc/mq, sia la destinazione per cessioni pubbliche in misura da soddisfare il valore minimo globale del 50% della Superficie territoriale di riferimento, al netto delle strade di Piano. Di tali cessioni, almeno il 30% saranno destinate a verde e Servizi, da localizzarsi prioritariamente negli ambiti S.g inclusi nella Sottozona (vedi l'Art.29), mentre il restante 20% potrà essere destinato ad edilizia sociale come di seguito specificato.

Le volumetrie esistenti e legittimamente assentite nei suddetti ambiti avranno facoltà di permanere nella condizione effettivamente data all'atto dell'adozione del presente PUC, con l'asservimento delle superfici di pertinenza incluse nell'atto di concessione o di licenza edilizia; in questo caso saranno ritenute ammissibili le sole categorie d'intervento della manutenzione ordinaria e del risanamento conservativo. In alternativa, essi avranno comunque il diritto dell'inserimento nel comparto di pertinenza, con l'applicazione dell'indice volumetrico generalizzato e di tutte le restanti normative di sotto-zona. E' fatta salva la potestà pubblica del ricorso alla procedura espropriativa nei casi in cui prevalga l'interesse pubblico e gli immobili in questione siano a ciò preordinati.

PARAMETRI DI SOTTOZONA:

Indice territoriale massimo:

- * per gli ambiti ex "F.I,N,V": 0,40 mc/mq,
- * per gli ambiti ex "F.E,R,D", "G" 0,20 mc/mq

Indice fondiario massimo 0,75 mc/mq

Cessioni all'uso pubblico:

- * per gli ambiti ex "F.I,N,V": 0,30 x S.t. minimo;
- * per gli ambiti ex "F.E", "G" 0,50 x S.t. minimo





Ripartizione della volumetria complessiva:

0,70 per residenza

0,20 per servizi strettamente connessi alla residenza

0,10 per servizi pubblici.

Tipologia edilizia: casa isolata nel lotto, singola o binata, casa a schiera se esplicitamente previsto nel “Progetto-Guida”.

Lotto minimo: 500 mq.

Le planimetrie di “Zonizzazione”, nonché l’eventuale Progetto-Guida, definiranno gli ambiti di applicazione dei suddetti parametri, nonché la localizzazione preferenziale o obbligatoria delle superfici per cessioni pubbliche e per servizi privati all’atto della stesura del Piano Attuativo.

Negli ambiti ex “F,E,R,D” e “G” è facoltà dell’Amministrazione Comunale di utilizzare una quota non superiore al 40% della superficie derivante dalle cessioni (in ambiti diversi da quelli identificati come preferenzialmente destinati a verde e servizi nelle Tavv. di Zonizzazione) per localizzare l’edilizia sociale. La volumetria relativa sarà calcolata in misura pari al 40% della volumetria residenziale globale risultante; l’indice fondiario massimo relativo sarà pari a 1,0 mc/mq, mentre l’indice territoriale complessivo risultante non potrà superare il valore di 0,40 mc/mq. La pianificazione degli eventuali ambiti di edilizia sociale è subordinata alla formazione di P.E.E.P. e/o di P. di Z.

3. C.F. Flumini - S. Andrea

L’ambito C.F di Flumini - S. Andrea coincide con una vasta area caratterizzata dalla presenza del più consistente nucleo insediativo del litorale di Quartu, totalmente pianificato in forma attuativa mediante Piani di Lottizzazione, Piani di Risanamento Urbanistico approvati o adottati, nonché di frazionamenti-lottizzazioni ante “Legge-ponte”.

Per l’intero ambito il PUC conferma le previsioni degli strumenti attuativi vigenti o adottati (nonché le perimetrazioni dei PRU), che soddisfano pienamente i valori minimi di standard di servizi previsti per le Zone “C”.

In caso di variante ai Piani Attuativi, non occorrerà procedere ad una parallela Variante al PUC se verranno rispettate le quantità urbanistiche fondamentali (indice territoriale ed estensione delle cessioni pubbliche) e la eventuale localizzazione vincolata degli stessi servizi o della viabilità nei casi in cui tali elementi risultano esplicitamente individuati negli elaborati di “Zonizzazione”.

4. C.E Sobborgo-Giardino di Flumini - Separassiu

L’ambito C.E di Flumini - Separassiu è subordinato ai seguenti:

STRUMENTI DI ATTUAZIONE:

Piani di Risanamento Urbanistico, Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata da realizzarsi in regime di Comparti edificatori e/o Programmi Integrati ai sensi delle L.179/92 e L.R.16/94 estesi agli ambiti previsti nella Zonizzazione di PUC ed eventualmente articolati in sub-ambiti attuativi funzionali che rispettino ciascuno il quadro normativo e parametrico generale. La pianificazione attuativa dovrà essere preceduta da un piano quadro esteso all’intero sobborgo-giardino.

PARAMETRI DI SOTTOZONA:

Indice territoriale	0,30 mc/mq
Indice fondiario massimo	0,60 mc/mq





Cessioni per verde e servizi pubblici:

0,30 x S.t. , comprensivi delle S/G verde-parco¹

Ripartizione della volumetria complessiva:

0,70 per residenza

0,20 per servizi strettamente connessi alla residenza

0,10 per servizi pubblici.

La Pianificazione Attuativa dovrà tener conto delle seguenti categorie normative:

*** Superficie fondiaria residenziale impegnata ("lotti compromessi" da edificazione esistente assentita):**

si tratta dei lotti fondiari sui quali insiste un'edilizia munita di concessione, regolare o in sanatoria, con densità vicine o superiori a quelle di Sottozona. Per essi, nel caso in cui non raggiungano la densità fondiaria di 0,30 mc/mq, è previsto l'eventuale completamento sulla base dell'indice territoriale applicato alla superficie del lotto edificabile, interamente utilizzabile per la residenza;

*** lotti interclusi:**

si tratta delle superfici frazionate non impegnate da edificazione; per essi è prevista l'edificabilità residenziale sulla base dell'indice territoriale di 0,30 mc/mq applicato alla superficie del lotto, interamente utilizzabile per la residenza per la quota privata del 90%. La differenza tra le superfici di standard derivanti dall'applicazione del 30% e quelle effettivamente previste, sino al limite di un utilizzo totalmente residenziale del lotto, sarà monetizzabile sulla base di un importo riferito al valore di mercato delle aree non cedute, da definirsi mediante delibera di Consiglio Comunale e conformità dell'UTE. La delimitazione dei lotti interclusi potrà essere soggetta a motivate modifiche in sede di Piano Attuativo, sulla base degli elementi rilevati;

*** superfici libere accorpate:**

per esse è prevista sia l'edificabilità residenziale derivante dall'applicazione dell'indice territoriale e della quota del 70%; in alcuni casi rilevanti sotto il profilo del comparto è stata definita l'allocazione preferenziale delle superfici destinate alla residenza; l'edificabilità riferita al restante 20% per servizi privati alla residenza potrà essere localizzata nell'ambito delle aree accorpate a destinazione mista pubblico-privata individuate con apposita simbologia nella Tav. di Piano. La destinazione per Verde e Servizi pubblici (cessioni) deve essere selezionata in misura da soddisfare il valore minimo globale di 10 Ha riferito all'intera Sottozona escluse le S/G di cui al punto successivo;

*** fascia verde-di settore urbano S.g:**

comprende la porzione di territorio destinata ad offrire il verde naturalistico e attrezzato, accompagnata dalle forme di recupero e risanamento di cui la zona abbisogna, destinata ad entrare in comparto con le restanti aree della Sottozona C.E. Per tale fascia è prevista l'acquisizione a servizio pubblico per verde attrezzato; in alternativa, è consentito il conferimento in comparto con l'indice territoriale massimo di riferimento pari a 0,10 mc/mq da trasferire nell'ambito delle aree libere accorpate della Sottozona C.E.

¹ Aggiornato con deliberazione Consiglio Comunale n. 99 del 06/10/2006.





Le planimetrie di Zonizzazione, nonché il Progetto-Guida, definiranno gli ambiti di applicazione delle suddette categorie, nonché la localizzazione preferenziale o obbligatoria delle superfici per cessioni pubbliche e per servizi privati.

DISPOSIZIONI SPECIALI DI SOTTOZONA

L'unità edilizia dotata di concessione in sanatoria, ove non richieda nuova concessione edilizia, partecipa al meccanismo del comparto esclusivamente per quanto concerne la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in ragione della propria quota volumetrica (ai sensi dell'Art. 32 della L.R.23/85), rapportata al costo effettivo dell'intervento, portando in detrazione l'ammontare delle somme versate all'atto della concessione in sanatoria.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di riservare una quota pari al 40% della volumetria complessiva per l'edilizia sociale, localizzata preferenzialmente nelle "superfici libere accorpate" di rilevante dimensione. All'uopo, la Pianificazione Attuativa includerà opportuni ambiti riservati alla formazione di P.E.E.P. e/o di P. di Zona.

