



COMUNE DI SANT'ANTIOCO **Provincia del Sud Sardegna**

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Varianti al P.U.C. relative alla Zona "C" in località Su mor 'e Maccioni e Monte Cresia e alla Zona "D" sottozona "D₁*" e "D₂-P.I.P.", propedeutiche all'adozione delle varianti di assestamento ai P.E.E.P. e al P.I.P. e alla realizzazione di opere pubbliche - Riperimetrazione delle aree interessate dal P.I.P. in località Su Girili de Gion Pau e adeguamento normativo

ELABORATO:

**- RELAZIONE ILLUSTRATIVA E
MODIFICA ALLE NORME
TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

Elaborato n.:

Doc. 01

Scala : _ : _

PROGETTAZIONE

**Il Professionista incaricato
Dott. Ing. Massimiliano Schirru**

**Il Responsabile del Procedimento
Dott.ssa Arch. Giovanna Manunza**



Data: Dic. 2020

Agg:

**L'Assessore all'Urbanistica
Dott. Ing. Francesco Garau**

**Il Sindaco
Avv. Ignazio Locci**



COMUNE DI SANT'ANTIOCO

Cap. 09017 – Provincia del Sud Sardegna

Assessorato alla Pianificazione
urbanistica – Edilizia privata – Lavori
pubblici e servizi tecnologici – Patrimonio
e demanio

30.11.2020

Agg. 14.12.2020

Varianti al P.U.C. relative alla Zona "C" in località Su mor 'e Maccioni e Monte Cresia e alla Zona "D" sotto-zona "D₁*" e "D₂-P.I.P.", propedeutiche all'adozione delle varianti di assestamento ai P.E.E.P. e al P.I.P. e alla realizzazione di opere pubbliche quali: adeguamento tecnico-normativo e completamento della viabilità, verde attrezzato e riqualificazione urbana – Ripermimetrazione delle aree interessate dai Piani per gli Insedimenti Produttivi (P.I.P.) in località "Su Girili de Gion Pau" e adeguamento normativo –

Commi 22 e 23, lett. c) dell'art. 20 della L.R. 22.12.1989, n. 45 e ss.mm.ii.

Doc. 01: RELAZIONE ILLUSTRATIVA E MODIFICA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

 **ORDINE DEGLI INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI**
DOTTORE MAGISTRALE IN INGEGNERIA
MASSIMILIANO SCHIRRU
SEZIONE A - N° 3097
INGEGNERE CIVILE AMBIENTALE, INDUSTRIALE, DELL'INFORMAZIONE

Dott. Ing. Massimiliano Schirru - Via San Martino, 176 - 09047 Selargius (CA)

Cod. Fisc. SCH MSM 67D27 B354H – P.IVA. 03387130929

E-mail massimiliano.schirru@ingpec.eu, ing.massimilianoschirru@gmail.com

1. PREMESSA

Il Comune di Sant'Antioco sta affrontando in maniera sistematica la problematica relativa al riordino e all'aggiornamento di tutta la strumentazione di governo del territorio, con particolare attenzione a quella urbanistica generale e particolareggiata a partire, dall'alto, con il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e, a cascata, con tutti gli strumenti attuativi nel territorio, non ultimo il Piano Particolareggiato del Centro Matrice. Nelle more dell'adeguamento del P.U.C. al P.P.R. e al P.A.I., ai sensi e per gli effetti dei commi 22 e 23, lett. c), dell'art. 20 e del comma 2 dell'art. 20-bis della L.R. 22.12.1989, n. 45 e ss.mm.ii., si sta procedendo con l'adeguamento della strumentazione per gli ambiti interessati dai P.E.E.P. e dai P.I.P. di interesse pubblico e, nello specifico, relativamente all'oggetto del presente atto:

- alla verifica dello stato di attuazione dei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), con particolare riferimento a quella del riordino patrimoniale, alle procedure di trasformazione del regime giuridico dal diritto di superficie alla piena proprietà delle aree concesse e alla riqualificazione urbana degli ambiti periferici interessati da vari interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata-convenzionata. Tali verifiche, insieme ad altre analisi condotte sullo stato di fatto, hanno suggerito lo studio unitario di vari comparti di intervento per una ottimale visione sotto il profilo infrastrutturale e dei servizi;
- in relazione alle sottozone "C" non attuate si ritiene che debba essere apportata la **correzione grafica della campitura** rappresentativa delle sottozone urbanistiche ricomprendendo anche la viabilità, seppur prevista, ma non ancora attuata, senza modifica della volumetria rispetto a quanto previsto nelle N.T.A. ed eliminando i vincoli preordinati all'esproprio – l'esecuzione della viabilità resta a carico dei comparti di lottizzazione;
- alla verifica dello stato di attuazione del Piano per gli Insedimenti Produttivi, originario e primo ampliamento, in analogia a quanto su indicato per i P.E.E.P., peraltro già oggetto di variante al P.U.C. adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 19.12.2019, "*Variante al P.U.C. per l'ambito interessato dalla zona industriale sottozone "D1*" e "D2" perimetrazione delle aree interessate dai Piani per gli Insedimenti Produttivi (P.I.P.) in località Su Girili de Gion Pau*". Variante al P.I.P. che, non avendo concluso l'iter ed essendo necessarie alcune integrazioni, viene qui integralmente recepita in uno studio da sottoporre unitariamente all'iter di approvazione, con attivazione della conferenza di copianificazione di cui all'art. 2-bis e ai sensi del comma 9 dell'art. 20 della L.R. 45/89 e di verifica di coerenza R.A.S. per le motivazioni di seguito esposte;
- in relazione alla Zona "D" sottozona "D2" si richiama la deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 19.12.2019, "*Pianificazione attuativa ampliamento del Piano per gli Insedimenti Produttivi. adozione definitiva primo stralcio*". Adozione definitiva a stralcio del secondo ampliamento del P.I.P. di cui alla deliberazione di adozione n. 29 del 30.06.2010 per il quale necessita un adeguamento normativo, sia in relazione alle prescrizioni da N.T.A. del P.U.C. al fine di eliminare alcune incongruenze che ne renderebbero inapplicabile l'attuazione e sia in relazione alle Norme specifiche del P.I.P.;
- sempre in relazione alla Zona "D" sottozona "D2" si ritiene che debba essere caducato il secondo ampliamento del P.I.P. per la parte relativa al secondo stralcio, facendo decadere i relativi vincoli preordinati all'esproprio e demandando l'eventuale ampliamento del P.I.P. ad un nuovo studio in conformità al P.U.C. che sarà approvato in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I.. Ciò, anche in virtù delle criticità emerse in fase di redazione dello studio di variante al P.A.I., in corso di approvazione e da cui emergono varie criticità nell'ambito interessato dal suddetto secondo stralcio;

in relazione a quanto sopra, si rimanda a maggiore dettaglio nel proseguo della relazione.

Lo studio in atto, relativo agli ambiti interessati dai vari P.E.E.P. e dai Piani di localizzazione ad essi assimilati, lungo la Via G. Matteotti, ha portato a ricomprendere tutti gli interventi entro alcuni Piani attuativi (P.E.E.P.) con una suddivisione territoriale in **Comparti** (coincidenti con i P.E.E.P. e i Piani di localizzazione ex art. 51 della L. 865/71 originariamente approvati) e in **ambiti territoriali, Primo e Secondo** (coincidenti con i P.E.E.P. in variante e assestamento cartografico e normativo), ma sempre funzionali ad una visione unitaria di sviluppo e di riqualificazione urbana – adeguamento delle infrastrutture e completamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie – creazione dei servizi pubblici.

Lo studio in atto, pertanto, vorrebbe essere un primo passo per una importante base di lavoro per attivare i processi di riqualificazione anche con l'attrazione di risorse pubbliche e/o private, eventualmente a valere su eventuali prossimi bandi per la riqualificazione urbana quali, ad esempio, i "Programmi Integrati per il riordino urbano" previsti dalla legislazione Regionale o Statale o, analogamente, per gli ambiti interessati dagli insediamenti produttivi.

Nel corso dello studio di analisi che ha interessato tali ambiti sono emerse varie criticità ed errori di trasposizione nella cartografia attuale del P.U.C.. Criticità derivanti anche dalle tecniche di lavoro e dalla strumentazione a disposizione nel periodo in cui furono redatti i piani e i relativi progetti, vari decenni orsono, rispetto a quella attuale. Basti pensare alle odierne più precise tecniche di rilevazione o alle criticità insite nelle mappe catastali in cui non

sono stati riportati correttamente molti frazionamenti e accatastamenti seppur redatti con l'utilizzo di sofisticata strumentazione topografica.

Altre criticità sono emerse a seguito dell'attuazione degli interventi, anche per via delle incongruenze tra la cartografia del Programma di Fabbricazione (PdF) o del P.U.C. e quella sovraordinata da un lato, genericamente redatta nel sistema di coordinate Gauss-Boaga, e la cartografia catastale dall'altra nel sistema di coordinate Cassini-Soldner. Le imprecisioni insite nella cartografia catastale, per varie motivazioni, le discordanze con la cartografia di Pianificazione generale susseguitasi nel tempo (PdF prima e P.U.C. poi), la cartografia raster spesso sommaria dei vari Piani attuativi e i picchettamenti sul campo in fase di realizzazione delle opere, hanno creato numerose incongruenze che sarebbe bene eliminare (per quanto possibile) con una corretta rappresentazione della documentazione urbanistica ai vari livelli e nei diversi sistemi di coordinate di rappresentazione.

Tali attività di studio ed analisi del territorio, per quanto sopra, hanno messo in evidenza che l'attuale strumentazione generale e, soprattutto, quella attuativa di Sant'Antioco, non permette di gestire in maniera efficace le ordinarie procedure di governo del territorio. Questo, quand'anche esistenti gli elaborati grafici e normativi di pianificazione attuativa. Pertanto, alcuni obiettivi degli studi in corso, anche a seguito della recente redazione dei rilievi aerofotogrammetrici aggiornati, seppur non ancora collaudati, sono i seguenti:

- a) correzione di errori materiali di nomenclatura delle zone e trasposizione dei piani attuativi oggetto di interesse del presente studio dalla vecchia cartografia cartacea verso un supporto informatico adeguato con conseguente adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione e della cartografia dei vari strumenti di pianificazione, generale e attuativa;
- b) presa d'atto dello stato di fatto, conseguente alla realizzazione delle opere pubbliche e degli interventi edilizi concessi, su base rilievo aerofotogrammetrico di recente redazione (2020);
- c) redazione della cartografia di progetto dei piani di edilizia sovvenzionata ed agevolata-convenzionata, spesso inesistente, con individuazione chiara dei lotti urbanistici e attribuzione dei relativi parametrici di dimensionamento urbanistico ed edilizio;
- d) indicazione del perimetro del Piano da assoggettare a riqualificazione urbana;
- e) adeguamento di parte delle infrastrutture esistenti al Decreto Legislativo n. 285 del 30.04.1992 e ss.mm.ii. "Nuovo Codice della Strada" – adeguamento per quanto tecnicamente possibile in funzione dell'edificato esistente;
- f) adeguamento dei camminamenti e degli spazi aperti al pubblico ai diversamente abili (abbattimento barriere architettoniche) – adeguamento per quanto tecnicamente possibile in funzione dell'edificato esistente;
- g) redazione delle Norme Tecniche di Attuazione - adeguamento normativo (ad es. L.R. 11.01.2019, n. 1);
- h) redazione del piano finanziario per gli interventi di completamento e di riqualificazione sia per i P.E.E.P. che per i P.I.P. o il P.I.P. originario e suoi primo e secondo ampliamento.

Detto quanto sopra, a seguito dell'attuazione del Programma di Fabbricazione e delle sue varianti susseguitesi nel tempo si è proceduto, in fase di aggiornamento della cartografia, in particolare con il Piano Urbanistico Comunale, a recepire nella zonizzazione dello strumento generale di governo del territorio la zonizzazione dei Piani Particolareggiati, o Piani attuativi in generale, approvati e convenzionati. In tal modo, trascurando che i Piani attuativi sono strumenti urbanistici di rango inferiore rispetto al Piano urbanistico generale, ne è conseguito che:

- la viabilità e le aree "S" del piano attuativo sono state rappresentate, e di fatto considerate, come viabilità e aree "S" del PdF prima e del P.U.C. poi al di fuori della sottozona "C" da esse servita. Pertanto, la campitura di zonizzazione relativa alla Zona "C" o, in generale, alla Zona urbanistica omogenea al di fuori della "A" e della "B" e delle relative sottozone è stata rappresentata solo ed esclusivamente sulle aree fondiarie – talvolta sulle aree fondiarie e sulle aree "S";
 - non è stata rappresentata nella cartografia generale l'effettiva perimetrazione dei vari Piani attuativi approvati e la loro denominazione;
- quanto sopra è diventata la conseguenza di vari problemi di natura tecnica ed amministrativa, quali:
- assoluta incertezza in relazione alla effettiva dimensione territoriale del Piano attuativo approvato, anche al fine della verifica dei parametri urbanistici di dimensionamento;
 - le varianti allo strumento attuativo, non soggette a verifica di coerenza RAS, incidenti sulla zonizzazione e, in particolare sulla viabilità e sulle aree standard, non possono prescindere da una contestuale, o propeedeutica, variante allo strumento urbanistico generale con un consistente ed inutile appesantimento del procedimento di approvazione.

A seguito degli studi effettuati sullo stato di attuazione dei singoli interventi di edilizia sovvenzionata e agevolata-convenzionata e degli interventi produttivi nel territorio del Comune di Sant'Antioco, e alla luce delle nuove disposizioni normative, è emersa la necessità di procedere con un riordino degli atti di governo del territorio, in particolar modo nell'ambito periferico a Ovest del Centro abitato, interessato da vari Piani di Zona e da Piani ad essi assimilati e nell'ambito della Zona "D" con particolare riferimento all'ambito assoggettato a Piano per gli Inse-diamenti Produttivi (P.I.P.).

Il presente progetto di variante al P.U.C., in uno con gli studi di variante e di assestamento urbanistico sia dei P.E.E.P. in località "Su mor 'e Maccioni e Monte Cresia" che del P.I.P. in località "Su Girili de Gion Pau" in adozione con separate deliberazioni subordinatamente all'adozione della presente progetto, sono alla base del riordino dello stato proprietario delle aree al fine di completare, tra l'altro, le procedure di concessione/cessione in via definitiva delle stesse in conformità alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti e al completamento delle infrastrutture.

In merito ai contenuti e alle ragioni della variante si rimanda, nel dettaglio, ai capitoli successivi e agli elaborati grafici di progetto. Si rappresenta, preliminarmente, quanto segue:

- Zona "C". In relazione al Comparto edificatorio interessato dal Piano di localizzazione ex art. 51 della L. 865/71 Coop. Edil Sulcis, classificato in sottozona "C₁" nel previgente PdF e così recepito nel P.U.C. adottato definitivamente nel 2000, con indice di edificabilità territoriale pari a 0,80 m³/m², viene operata la riclassificazione in sottozona "C₃", ripartita in "C₃-PEEP" e "C₃-reliq", sempre con indice di edificabilità territoriale massimo pari a 0,80 m³/m². In tal modo l'ambito in esame assume la stessa classificazione dei limitrofi comparti di edilizia sovvenzionata ex Piano di Risanamento igienico – Villaggio pescatori. Tale riclassificazione non modifica gli indici di edificabilità ma ha esclusivamente la finalità di permettere la redazione di uno studio attuativo di gestione del territorio unitario in variante di assestamento e di completamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie. Studio unitario previsto alla base per l'approvazione originaria dell'intervento della Coop. Edil Sulcis come indicato in relazione, approvato con deliberazione di Giunta Municipale n. 496 del 08.08.1975 poi ratificata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 132 del 30.10.1975. L'area fu assegnata alla Coop. Edil Sulcis con deliberazione di G.M. n. 497 del 08.08.1975;
- l'intera sottozona "C₃" viene suddivisa, come indicato negli elaborati di variante, in sottozona "C₃-PEEP" e "C₃-reliq" per suddividere la parte interessata dagli interventi di edilizia sovvenzionata e agevolata-convenzionata attuati e la parte mai acquisita al patrimonio comunale e priva di piano attuativo, costituente reliquato. In relazione agli indici di edificabilità territoriale si rimanda al paragrafo della parte normativa;
- Zona "C". In relazione al Comparto edificatorio interessato dal Piano di Edilizia Economica e Popolare adottato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 20.03.1990 in località Monte Cresia, lungo la Via G. Matteotti, noto come Piano redatto dell'arch. A. Curridori, sub comparto "A₃", compreso in sottozona "C₄" del P.U.C. con indice di edificabilità territoriale di 1,00 m³/m² si è operata, con la presente variante, un lieve assestamento della perimetrazione per tener conto dello stato di fatto oggetto di attuazione da parte dell'Amministrazione Comunale – si rimanda al dettaglio grafico per maggiore precisione in cui si rappresenta la sottozona "C₄" su tutta l'area oggetto dell'intervento di edilizia agevolata-convenzionata in attuazione del Programma di Recupero Urbano approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 41 del 19.03.1996, n. 69 del 17.05.1996 e n. 76 del 10.06.1996;
- in relazione all'intervento ex art. 51 della L. 865/71 di Via Trilussa ang. Via G. Matteotti, 4° biennio L. 457/78, incluso nel P.E.E.P. di Via G. Matteotti di cui al punto elenco precedente, adottato definitivamente con deliberazione del C.C. n. 58/1990, viene modificata la classificazione in sottozona "C₄*" con indice di edificabilità territoriale risultante dal rapporto tra volumetria consentita con l'intervento attuato, maggiorato dell'incidenza della volumetria pubblica, e la superficie territoriale effettiva, comprensiva della viabilità comunale al contorno;
- Zona "C". In relazione alle sottozone "C" non attuate, per le stesse motivazioni espresse in merito alla rappresentazione nello strumento urbanistico generale della viabilità realizzata in attuazione dei piani attuativi convenzionati, e per quanto indicato nelle stesse N.T.A. del P.U.C., si ritiene che debba essere apportata la correzione grafica della campitura rappresentativa delle sottozone urbanistiche ricomprendendo anche la viabilità, seppur prevista, ma non attuata e con invarianza volumetrica e di tracciato sostanziale. Ciò, per le seguenti motivazioni:
 - la viabilità, così come rappresentata in via generale, sembrerebbe costituire vincolo preordinato all'esproprio ampiamente decaduto per decorso del termine quinquennale di validità, comportando una grossa criticità per l'amministrazione comunale in relazione alle responsabilità erariali per illegittima reiterazione del vincolo;
 - la previsione della viabilità può essere mantenuta invariata pur ricomprendendola nella stessa campitura relativa alla sottozona urbanistica che attraversa. In tal modo non vi è alcun vincolo preordinato all'esproprio decaduto e nessuna conseguente illegittimità nel P.U.C. e la realizzazione della stessa è interamente a carico dei proprietari lottizzanti senza gravare sul bilancio comunale. In relazione a ciò, poiché le N.T.A.

del P.U.C. sembrano confermare tale tesi si è ritenuto di integrare le stesse con un'ulteriore specifica. Resta ferma la dotazione volumetrica indicata nelle N.T.A. del P.U.C. e successive varianti;

- ad integrazione di quanto sopra si riporta la norma del P.U.C. che prevede, all'art. 9: "Le superfici territoriali sono considerate comprensive delle superfici destinate dal piano alla viabilità; queste concorrono quindi alla formazione dei volumi territoriali, nei termini previsti dagli elaborati grafici. Nel caso di aree e di sedimi di proprietà pubblica, questi potranno essere ricompresi negli studi attuativi, che dovranno prevedere cessioni compensative delle superfici così inglobate".

Quanto su indicato deve costituire **atto di indirizzo procedurale per la redazione del P.U.C. in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I.**

- Sottozone "D₁*" e "D₂". Con la deliberazione di C.C. n. 48/2019 veniva adottata la "*Variante al P.U.C. per l'ambito interessato dalla zona industriale sotto zone D₁* e D₂ perimetrazione delle aree interessate dai Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) in località Su Girili de Gion Pau*" per la quale si rimanda al paragrafo apposito della presente relazione.

2. **COMPARTI RELATIVI AGLI INTERVENTI R.A.S. DENOMINATO “VILLAGGIO DI RISANAMENTO IGIENICO” O “VILLAGGIO PESCATORI” AI SENSI DELLA L. 11.06.1962, N. 588, PIANO DI RINASCITA E PIANO EX ART. 51 DELLA L. 865/71 DELL’EX I.A.C.P. DI CAGLIARI, FINANZIATO CON LEGGE 22.10.1971, N. 865, ARTT. 68/A, 68/B E 55/A – VIA GIACOMO MATTEOTTI (EX AMBITO DEL PIANO DI RISANAMENTO IGIENICO AI SENSI DELLA L. 11.06.1962, N. 588) – LOC. MONTE CRESIA**

Intervento ex Piano di Rinascita – Villaggio pescatori

Trattasi del primo lotto del Villaggio di risanamento finanziato dalla R.A.S. con i fondi del 4° Programma Esecutivo del Piano di Rinascita, noto come “*Villaggio pescatori*” ai sensi della Legge 11.06.1962, n. 588.

L’intervento costruttivo in oggetto fu assegnato all’ex I.A.C.P. della Provincia di Cagliari, ora A.R.E.A..

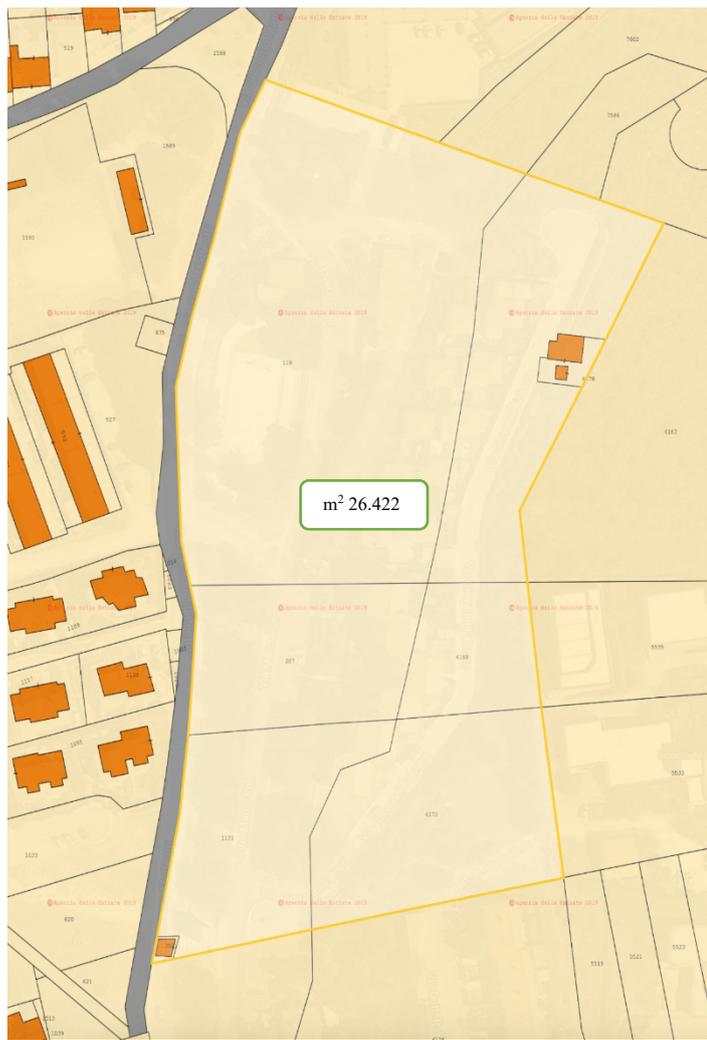


Figura 1 - Individuazione catastale area di intervento L. 588/1962 Piano di Rinascita (topogram mappe)



Figura 2 - Individuazione catastale area di intervento L. 588/1962 Piano di Rinascita (topogram mappe)

La superficie interessata dall’intervento e oggetto di esproprio da parte della RAS, da lettura cartografica su CAD della mappa catastale e da aerofotogrammetrico, risulta essere di circa m² 26.442. La superficie catastale è di circa m² 26.521. Dalle tavole di progetto, in particolare dalla sovrapposizione tra mappa catastale e rilievo aerofotogrammetrico, si può evincere con chiarezza che tra lo stato dei luoghi e la consistenza catastale dell’intervento non si rilevano grosse criticità in relazione allo stato patrimoniale. In particolare, emerge quanto segue:

- una parte della particella n. 116 del F. 13, acquisita dalla RAS, è stata occupata dal Comune con la realizzazione della “Scuola Materna di Via Manno”. Trattasi di una porzione di area cortilizia in corrispondenza dell’ingresso dalla Via Dott. A.M. Polo;
- una parte delle aree sono state occupate dalla viabilità e, pertanto, appartengono di fatto al Demanio comunale stradale e una piccola porzione ricade nella sottozona “C6” con cui confina;

➤ la Via G. Matteotti, seppur interessata dall'acquisizione da parte della RAS non era inclusa nella sottozona "C₃" del Programma di Fabbricazione allora vigente. Pertanto, per il calcolo volumetrico di competenza della superficie territoriale, deve essere considerata la sottozona "C₃" come da mappa catastale al netto della strada di PdF rappresentata dalla Via G. Matteotti.

La superficie della sottozona "C₃" del PdF interessata dall'intervento, da lettura grafica su cartografica aerofotogrammetrica sovrapposta alla mappa catastale e alle planimetrie raster del vecchio PdF, risulta di circa m² 25.110 a cui compete una volumetria di m³ 20.016 (m² 25.020 x 0,80 m³/m²).

La volumetria di m³ 20.016 su indicata è quella massima assentibile anche considerando la superficie territoriale dell'intervento riclassificata in sottozona "C₃-PEEP".

Attualmente le aree sono catastalmente in capo al patrimonio regionale per averle acquisite in virtù di Decreto di esproprio al fine della realizzazione dell'intervento costruttivo in oggetto, seppur di fatto in parte demanio stradale comunale.

L'intero areale di sottozona "C₃" da P.d.F., individuato per la localizzazione dell'intervento ai sensi della L. 588/1962, che non ricomprende la Via G. Matteotti (strada di previsione del Programma di Fabbricazione) contiene al suo interno sia la superficie fondiaria, sia quella per le opere di urbanizzazione primaria che la superficie destinata a standard urbanistici (parcheggi, verde attrezzato e servizi).

Tutte le opere all'interno e al contorno furono realizzate con le risorse pubbliche anche a valere sui fondi del Piano di Rinascita: Via Giacomo Matteotti, Via Dott. Antonio Maria Polo, Via Giovanni Falcone e Via Dott. Paolo Borsellino.

L'intervento programmato con il Piano di Rinascita è stato pressoché completamente attuato sia per quanto concerne gli alloggi sia per la parte relativa alle opere di urbanizzazione primaria, fatta eccezione per le opere a verde attrezzato. Risulta parzialmente attuata nella parte relativa alle opere di urbanizzazione secondaria.

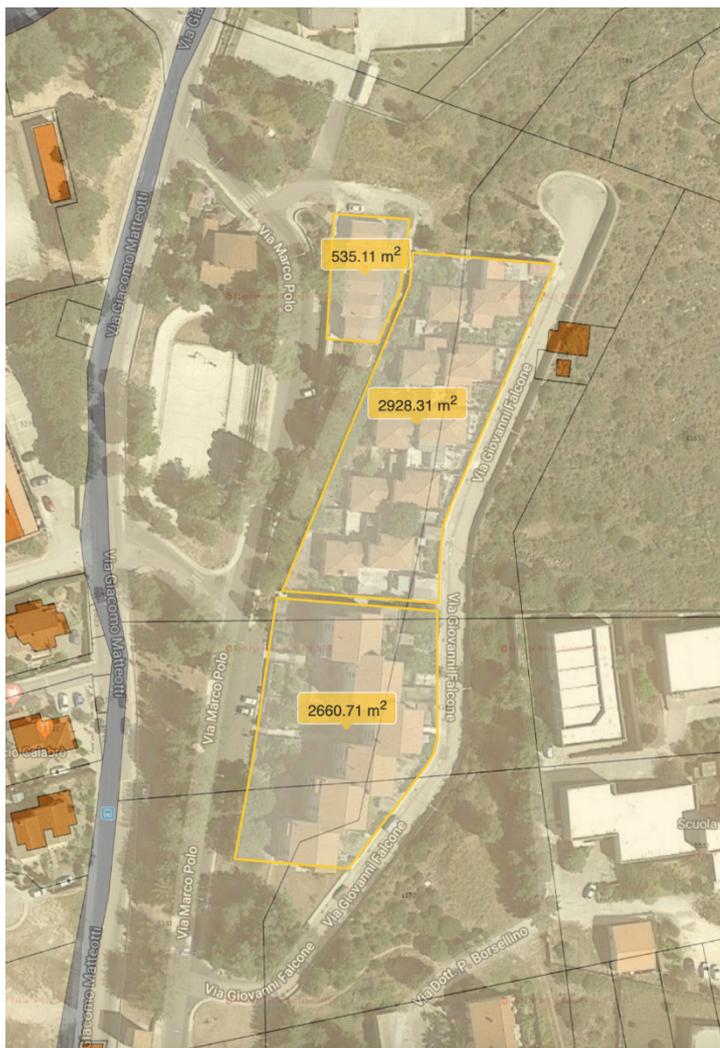


Figura 3 - Individuazione catastale aree interessate dagli interventi edilizi L. 588/1962 Piano di Rinascita (topogram mappe)



Figura 4 - Individuazione catastale aree interessate dagli interventi edilizi L. 588/1962 Piano di Rinascita (topogram mappe)

In relazione all'esatta estensione della sottozona "C₃" si rimanda a quanto indicato nelle figure a seguire e nella tavola di progetto. Tutta l'area interessata dall'acquisizione, con la presente variante, viene riclassificata in sottozona "C₃-PEEP" senza incremento volumetrico rispetto a quanto previsto dal PdF alla data di attuazione dell'intervento.

Intervento ex Legge 22.10.1971, n. 865, artt. 68/a, 68/b

A seguito delle comunicazioni di finanziamento ai sensi della Legge 22.10.1971, n. 865, artt. 68/a, 68/b e 55/a, con note dello I.A.C.P. di Cagliari n. 10026 del 11.11.1972, n. 14917 del 10.04.1973 e n. 15.053 del 12.04.1973 l'Amministrazione di Sant'Antioco, con **deliberazione consiliare n. 70 del 09.07.1973**, localizzò un ulteriore intervento costruttivo attribuendo le aree in diritto di superficie novantanovenne all'ex I.A.C.P. di Cagliari.

L'intervento fu localizzato nel NCT al F. 13, mappali n. 1394, n. 1447/b, n. 1494/b e n. 1602/b, della superficie catastale complessiva di **m² 16.365**, pressoché coincidente con la superficie da lettura grafica su catastale e su rilievo aerofotogrammetrico pari a **m² 16.229**, nelle aree già acquisite dalla RAS per la realizzazione del 2° lotto del Villaggio di risanamento, a valere sui fondi del 5° Programma esecutivo di intervento del Piano di Rinascita, e ancora non utilizzate. Le aree furono così individuate a seguito della disponibilità della RAS di provvedere alla cessione delle aree al Comune con la condizione che venisse individuata una nuova idonea area per la realizzazione del 2° lotto di completamento del Piano di Rinascita.

Con la deliberazione di localizzazione n. 70/1973, tra l'altro, si dava atto che nessuna quota avrebbe fatto carico sul finanziamento per quanto riguardava le urbanizzazioni poiché già esistenti.

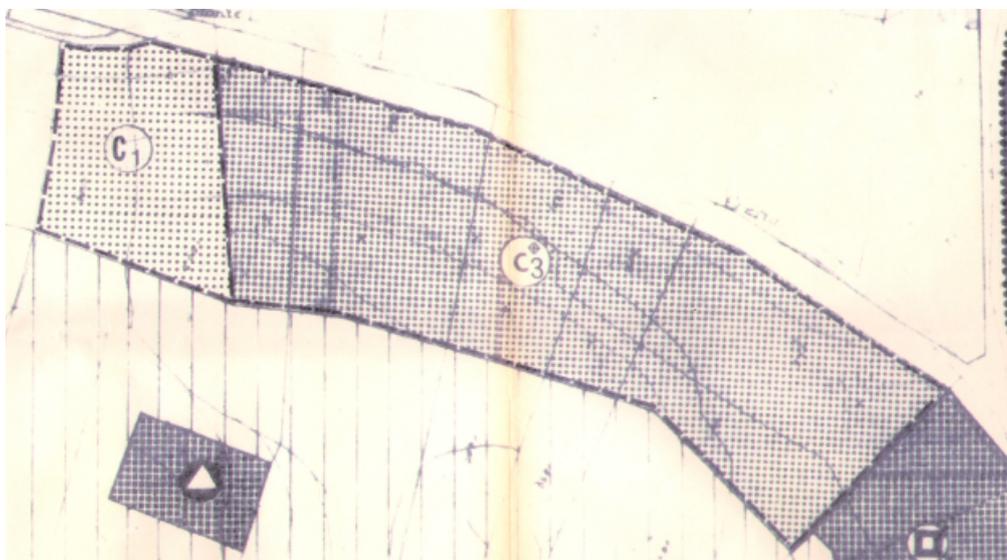
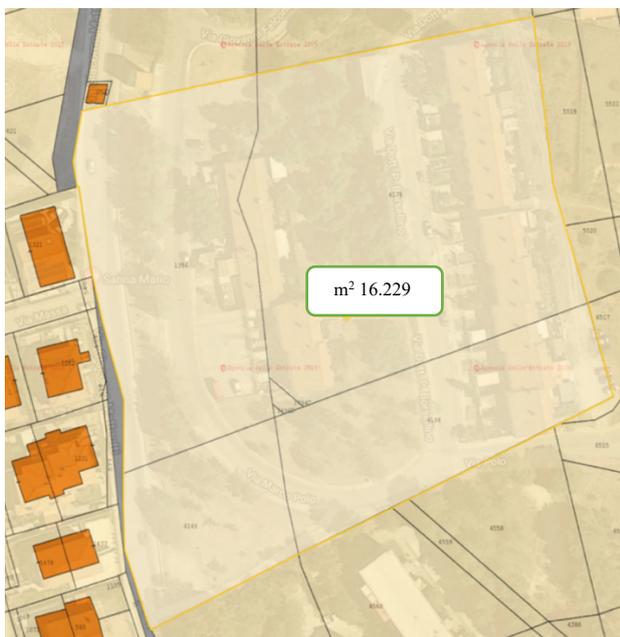


Figura 5 - Stralcio Programma di Fabbricazione approvato con decreto P.G.R. n. 233 del 30.10.1974

L'area ricadeva nel Programma di Fabbricazione allora vigente in Zona di espansione residenziale "C", sottozona "C₃", all'interno del Villaggio di Risanamento redatto e approvato dalla Regione Sardegna ai sensi della Legge 11.06.1962, n. 588, "Piano straordinario per favorire la rinascita economica e sociale della Sardegna in attuazione dell'art. 13 della Legge costituzionale 26.02.1948, n. 3", cd. Piano di Rinascita.



Per quanto la cartografia riportata in figura sia poco chiara, emerge che la superficie interessata dalla sottozona "C₃" non conteneva la viabilità prevista dal Piano, che inglobava tratti della vicinale di Monte Cresia e una parte delle particelle interessate dall'esproprio. Particelle evidenziate nella figura a lato di superficie catastale pari a m² 16.229.

Di fatto, pertanto, la Via G. Matteotti, così come realizzata, limitatamente a questo tratto in studio non è mai stata inserita in Zona "C" di espansione residenziale e, pertanto, ad essa non può essere attribuita volumetria territoriale.

Oltre la superficie oggetto di intervento e di acquisizione al patrimonio della RAS, sia da PdF che da PUC si evince la presenza di un reliquato di sottozona "C₃" tra intervento ex I.A.C.P. di Cagliari e scuola media n. 1 (vedasi elaborati grafici).

Figura 6, al lato - Stralcio sovrapposizione foto aerea e cartografia catastale (estratto Topogram mappae)



La superficie della sottozona "C₃" del PdF interessata dall'intervento, da lettura grafica su cartografica aerofotogrammetrica sovrapposta alla mappa catastale e alle planimetrie raster del vecchio PdF, risulta di circa m² 15.285 a cui compete una volumetria di m³ 12.228 (m² 15.285 x 0,80 m³/m²).

La volumetria di m³ 12.228 su indicata è quella massima assentibile anche considerando la superficie territoriale dell'intervento riclassificata in sottozona "C₃-PEEP".

Figura 7 - Stralcio sovrapposizione foto aerea/cartografia catastale (estratto da Topogram mappe)

Anche dallo stralcio cartografico in figura 8, PdF aggiornato al 1986 in variante, si evince che la campitura della sottozona "C₃" interessata dai suddetti interventi non comprendeva tutto l'areale perimetrato in acquisizione dalla RAS. La zonizzazione di piano attuativo non era rappresentata all'interno del Programma di fabbricazione, così come peraltro dovrebbe essere ancora oggi.

Con la variante del 1986, inoltre, parte delle particelle n. 1394 e n. 4149 del F. 13, acquisite dalla RAS, sono state incluse nella sottozona "C₃" per via della modifica e del ridimensionamento della Via G. Matteotti, realizzata con una sezione inferiore a quella prevista nel Programma di Fabbricazione originario.

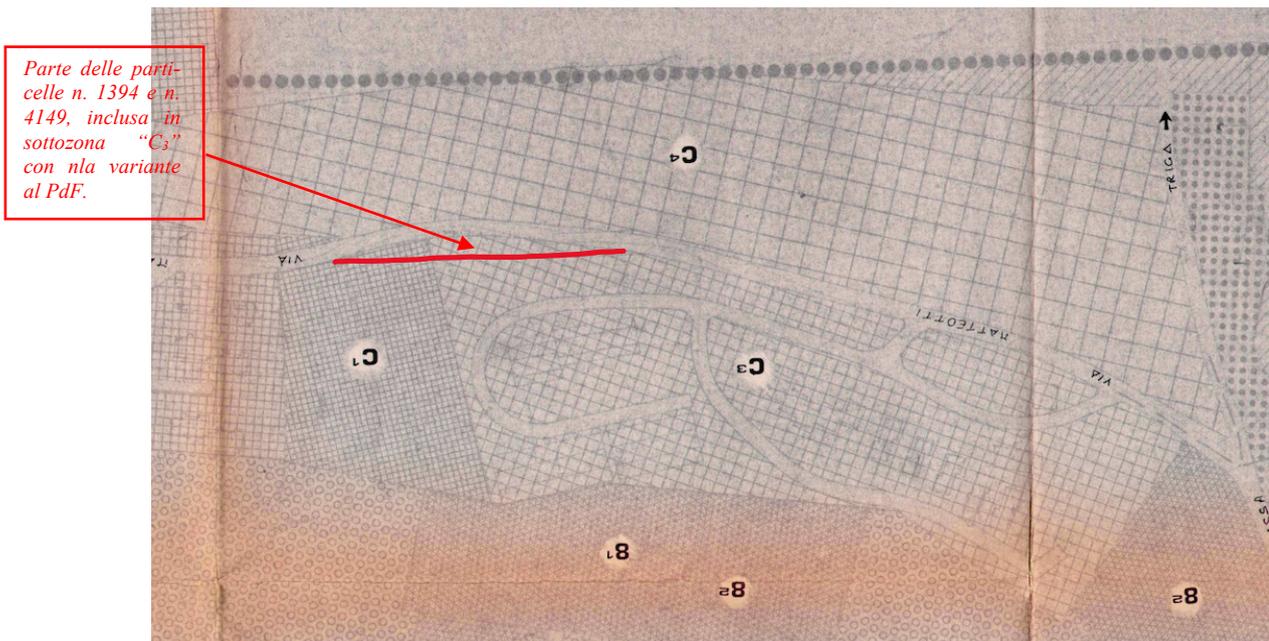


Figura 8 - Stralcio Programma di Fabbricazione approvato con decreto Assessoriale n. 126/U del 21.02.1986

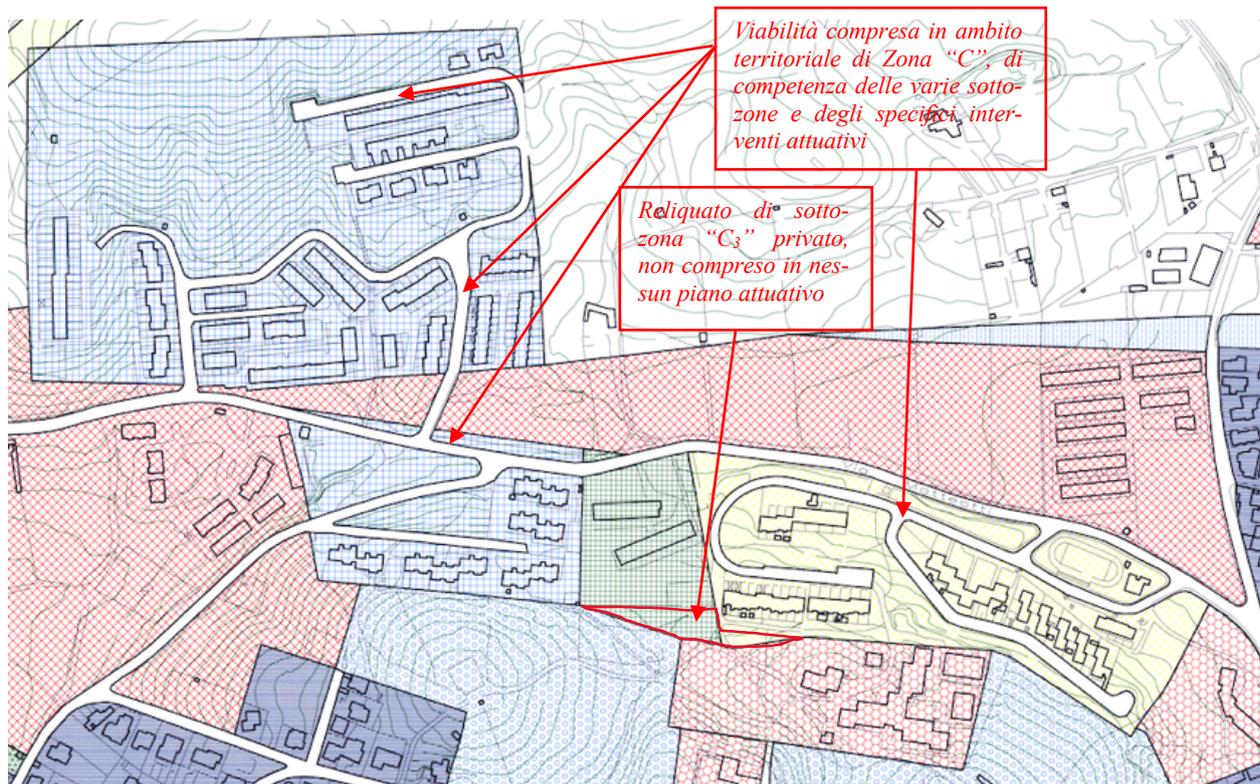


Figura 9 – P.U.C. 2000. Stralcio della tavola B1. Piano vigente (Programma di Fabbricazione previgente)

Si può immediatamente rilevare che l'area di interesse era classificata come sottozona "C3" e, a differenza di quanto indicato con la campitura della sottozona omogenea della figura n. 7 (PdF 1974), è stata riportata in cartografia la viabilità di piano attuativo.

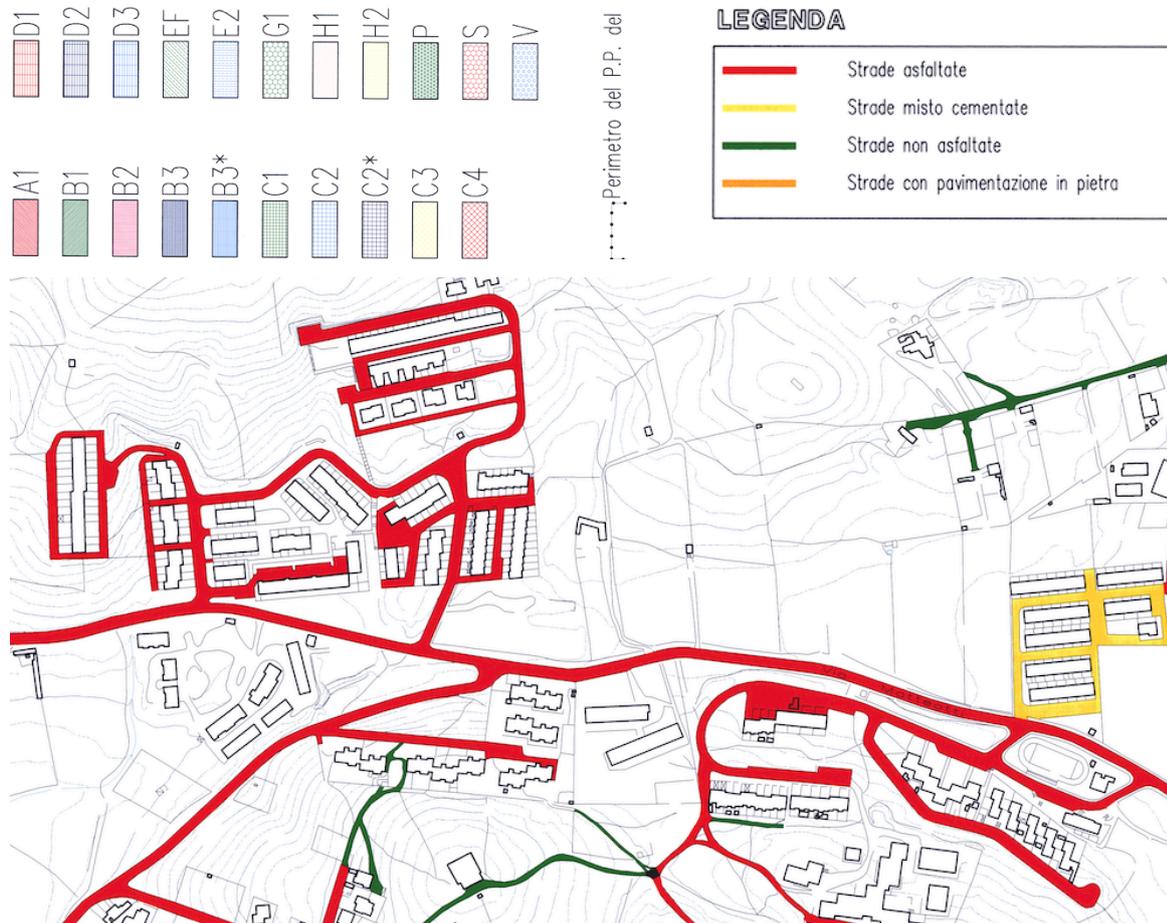


Figura 10 – P.U.C. 2000. Stralcio della tavola B3. Viabilità attuale del centro urbano (tavola di analisi del PUC)

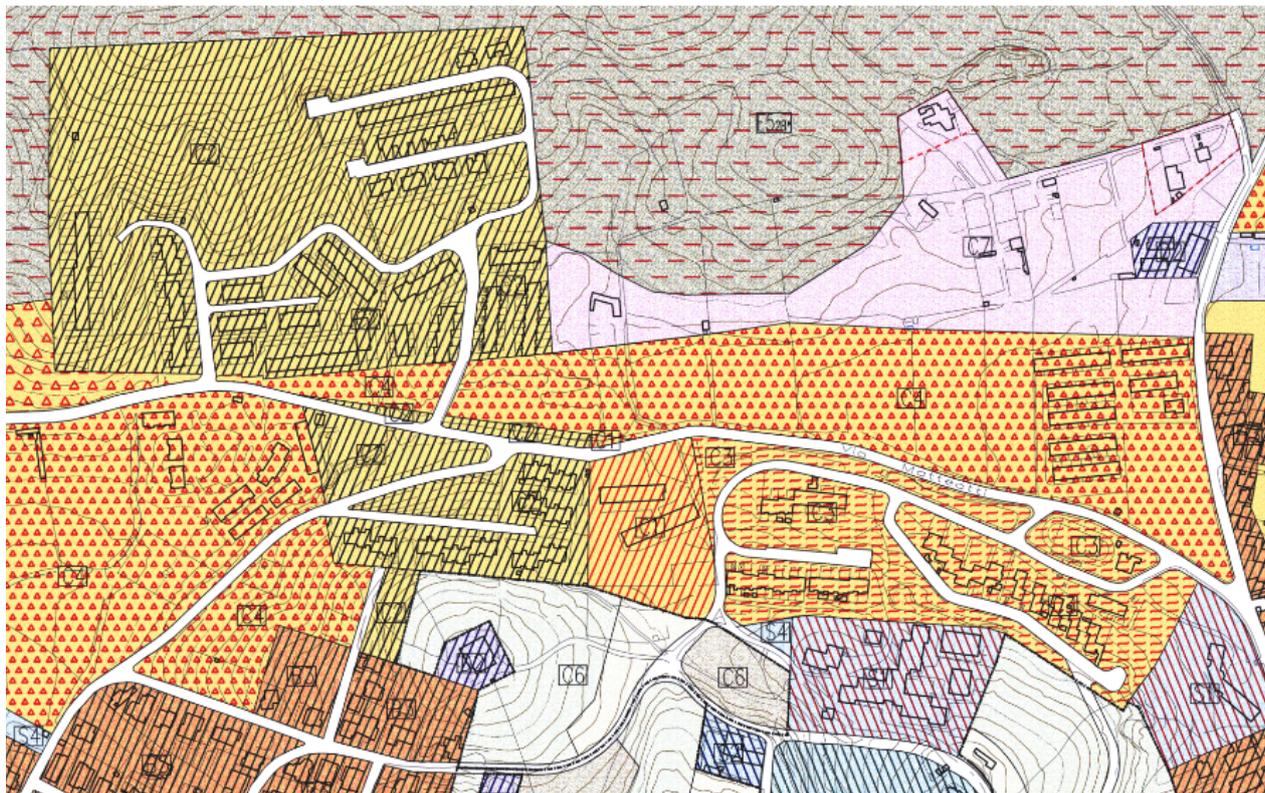


Figura 11 – P.U.C. 2000. Stralcio della tavola E1. Zonizzazione centro urbano (tavola di zonizzazione del PUC 2000)

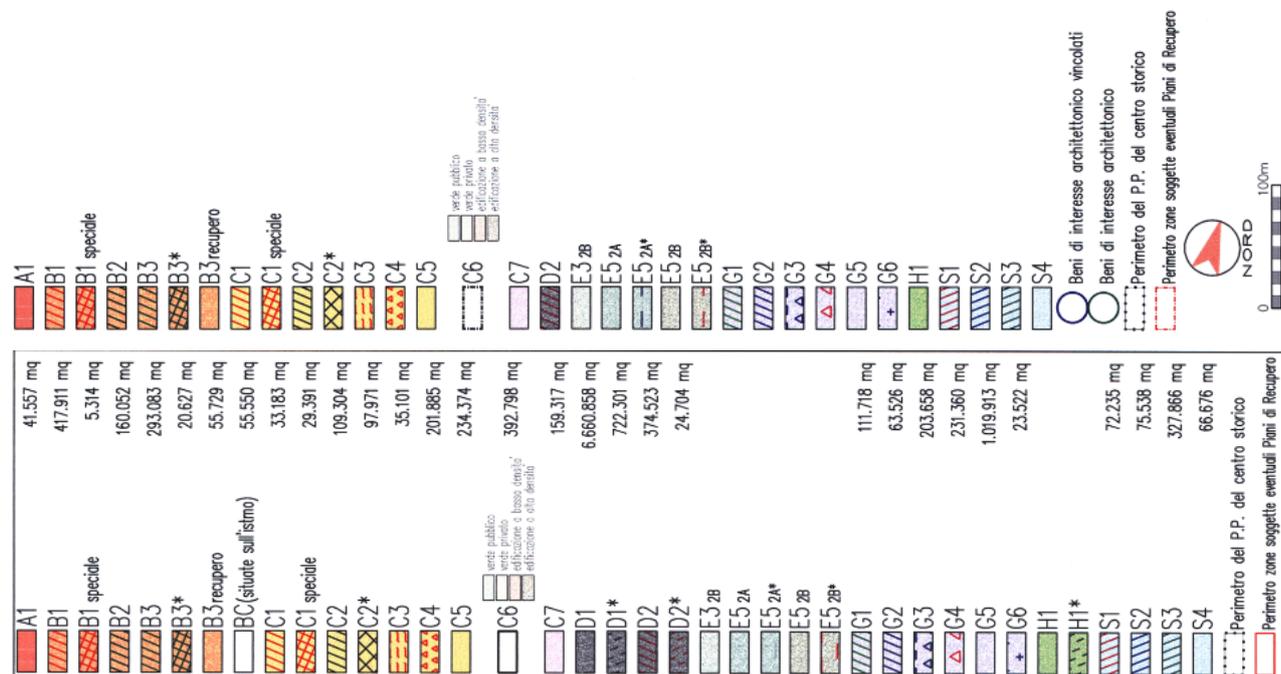


Figura 12 – P.U.C. 2000. Legenda delle tavole E1 e E2. Zonizzazione centro urbano (tavola di zonizzazione del PUC 2000)

Nella tavola E2 sono riportate le superfici delle sottozone urbanistiche, evidentemente misurate graficamente in base alla rappresentazione che ne è stata fatta negli elaborati del P.U.C.. In sostanza, le superfici indicate non sono state estrapolate dall'analisi dello stato della pianificazione attuativa vigente.

In relazione all'ambito di sottozona "C3" in esame si rileva quanto segue:

- ✓ la superficie della sottozona riportata nella tavola E2 del P.U.C. adottato definitivamente nel 2000 è pari a m² 35.101;
- ✓ la superficie territoriale interessata dagli interventi costruttivi attuati come da Programma di Fabbricazione approvato con decreto P.G.R. n. 233 del 30.10.1974 e successive varianti è di circa m² 42.886 catastali e m² 42.671 da lettura grafica;

✓ la superficie della sottozona risultante da analisi degli interventi costruttivi attuati come da Programma di Fabbricazione approvato con decreto P.G.R. n. 233 del 30.10.1974 e successive varianti, pertanto escludendo la Via G. Matteotti e includendo l'incremento di superficie da P.U.C. verso la scuola media, è di circa a m² 40.305 da lettura grafica su rilievo aerofotogrammetrico (stato dei luoghi). In ogni caso di superficie nettamente superiore a quella indicata erroneamente nel P.U.C..

Da quanto sopra emerge una incongruenza di circa m² 5.204, con riferimento alla superficie letta da cartografia aerofotogrammetrica, dovuta al fatto che il dato riportato nel P.U.C. è al netto della superficie occupata dalla viabilità interna all'intervento: Via Dott. A.M. Polo, Via G. Falcone; Via Dott. P. Borsellino.

Per quanto sopra, è evidente che la rappresentazione erronea in cartografia dello stato di attuazione e di pianificazione dei vari interventi nei vari ambiti territoriali può determinare grandi criticità sia sotto il profilo urbanistico che edilizio.

La problematica appena evidenziata la si ritrova negli elaborati del P.U.C. su tutto il territorio comunale.

In particolare, nell'ambito di esame di interesse dei Piani di Zona, la si ritrova sia nella sottozona "C₁" che nelle sottozone "C₂" e "C₄".



Figura 13 - Stralcio del P.U.C. (estratto da UrbisMap)

In relazione agli indici di edificabilità per la sottozona "C₃" nel P.U.C. con l'art. 9, comma 7, delle relative N.T.A., si rimanda integralmente alle specifiche norme tecniche del piano attuativo già approvato (attualmente non disponibili in quanto non reperibili agli atti d'archivio comunale).

Sempre nell'art. 9, alla lett. e., vi è comunque indicato l'indice di edificabilità territoriale di m³/m² **0,80**.

Per quanto concerne altri aspetti urbanistici non si ritiene di dover entrare nel merito in questa sede.

È importante rilevare, esclusivamente, che la rappresentazione urbanistica disponibile su UrbisMap (al lato) contiene la stessa criticità di cui detto in merito alla campitura della sottozona "C₃" non comprendente la viabilità di piano attuativo e, pertanto, non è coerente con la zonizzazione originaria alla base dell'atto di pianificazione: PdF approvato con decreto P.R.G. n. 233 del 30.10.1974 di cui stralcio in fig. 5.

L'intero areale di sottozona "C₃" da P.d.F., individuato per la localizzazione dell'intervento ex art. 51 della L. 865/71, contiene al suo interno sia le opere di urbanizzazione primaria che la superficie destinata a standard urbanistici. Tutte le opere all'interno e al contorno furono realizzate con le risorse pubbliche anche a valere sui fondi del Piano di Rinascita: Via Giacomo Matteotti, Via Dott. Antonio Maria Polo e Via Dott. P. Borsellino.

La superficie effettiva dell'intervento sarà ridefinita, in conformità allo studio di variante del P.E.E.P. a seguito di rilievo topografico e frazionamento.

3. **PIANO DI LOCALIZZAZIONE EX ART. 51 DELLA LEGGE 865/71 E SS.MM.II. DI VIA MATTEOTTI IN LOCALITÀ “MONTE CRESIA” – L. 27.05.1975, N. 166 – COOP. EDIL SULCIS S.R.L..**

Con nota in data 28.06.1975, acquisita agli atti al prot. n. 4813 del 30.06.1975, l'impresa Cooperativa “EDIL SULCIS” presentò istanza al Comune, indirizzata anche alla RAS e al Credito Fondiario del Banco di Sardegna per quanto di competenza, per la concessione di un contributo e di idonee aree in cui realizzare un intervento costruttivo di edilizia residenziale per **n. 30 alloggi** con le caratteristiche di cui all'art. 8 del D.L. 06.09.1965, n. 1022, convertito nella L. 01.11.1965, n. 1179 e ss.mm.ii. ed entro i **limiti di costo** vuoto per pieno **di cui al D.M. n. 92 del 27.02.1975**.

Il programma costruttivo proposto dall'impresa necessitava di una volumetria di circa m³ 12.000 (pari ad una media di m³ 400 ad alloggio).

Con propria nota prot. 4375 del 30.06.1975 acquisita agli atti al prot. n. 5365 del 21.07.1975, l'Assessorato LL.PP. della RAS ha comunicato la concessione del Nulla Osta regionale per l'ammissione ai benefici di legge, ai sensi degli artt. 9 e 12 della L. 27.05.1975, in favore dell'impresa Cooperativa “EDIL SULCIS” per la realizzazione dell'intervento costruttivo.

A seguito della comunicazione di cui sopra, per poter celermente procedere con l'attuazione dell'intervento, l'Amministrazione Comunale di Sant'Antioco, con **deliberazione di Giunta Municipale n. 496 del 08.08.1975** avente ad oggetto “Scelta area per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 27.05.1975 n. 166”, localizzò ai sensi dell'art. 13 della L. 166/1975 e dell'art. 51 della L. 865/71 e ss.mm.ii. l'area occorrente in località “Monte Cresia”. La suddetta deliberazione di G.M. fu ratificata dal C.C. con deliberazione n. 132 del 30.10.1975.

Con la **deliberazione di G.M. n. 497 del 08.08.1975** l'area fu formalmente assegnata alla Coop. Edil Sulcis. Deliberazione ratificata dal C.C. con atto n. 133 del 30.10.1975.

Nella deliberazione di G.M. n. 497/1975 si dava atto, inoltre, che ***in virtù degli interventi di urbanizzazione già in atto al contorno nessuna quota di urbanizzazione avrebbe fatto carico sul finanziamento.***

Facendo un passo indietro alla deliberazione di G.M. n. 496/1975, si ritiene importante evidenziare il contenuto degli elaborati tecnici allegati. In particolare, proprio in relazione alla volumetria concessa, alle opere di urbanizzazione e alle aree da destinare a standard, di fatto si rimanda ad un piano di portata più ampia che avrebbe dovuto comprendere l'adiacente sottozona “C₃”. Nella scheda si indica come “Tipo di intervento”: Studio urbanistico e planivolumetrico esteso a tutta l'adiacente sottozona “C₃” già edificata da sottoporre all'esame della Commissione Edilizia”. Studio urbanistico e planivolumetrico esteso a tutta l'adiacente sottozona, allo stato attuale non reperito.

In ogni caso anche in attuazione delle prescrizioni su indicate, si è reso necessario procedere con lo studio urbanistico e planivolumetrico in assestamento esteso a tutta l'adiacente sottozona che tenesse conto dello stato di fatto.

Pertanto, si sta operando oggi con lo studio, di natura ricognitiva, esteso a tutta la sottozona “C₃” come originariamente disposto e, nello specifico, alle aree effettivamente oggetto di acquisizione per Edilizia sovvenzionata e agevolata-convenzionata.

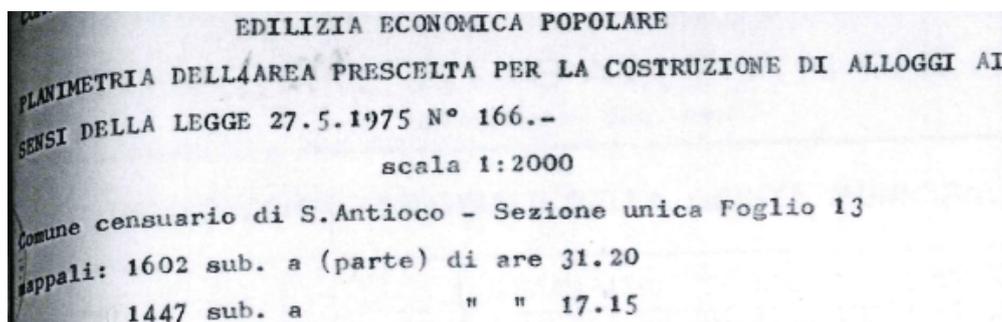


TABELLA EDILIZIA PROPOSTA

ZONA : C

DESTINAZIONE ; RESIDENZA

TIPO D'INTERVENTO **STUDIO URBANISTICO E PLANIVOLUMETRICO ESTESO A TUTTA L'ADIACENTE ZONA C3 GIA' EDIFICATA DA SOTTOPORRE ALL'ESAME DELLA COOM. EDILIZIA**

TIPOLOGIA EDILIZIA: FABBRICATI ISOLATI O A SCHIERA (ADEGUATA A QUELLA DELL'INTERVENTO ADIACENTE)

DENSITA' FONDIARIA : 35 mc/mq.

SUPERFICIE COPERTA: 30%

ALTEZZA MASSIMA : mt. 10,50

" MINIMA : mt. 4,20

DISTAN. MINIFABBRIC (p.f.): 10,00

" " confini("): 5,00

" " FILO STRADA : 8,50

AREA PER ISTRUZIONE : GIA'REPERITA GLOBALMENTE ✓

ATTREZZ. INTERESSE COLLETT./: mq. 2/abitante

VERDE ATTREZZATO : GIA'REPERITO GLOBALMENTE ✓

PARCHEGGI : mq. 2,5/abitante

ASILO A DIRETTO SERVIZIO DELL'INTERVENTO : mq. 0,60/abitante

-----ooo0ooo-----

ALLEGATO "A"
 DELIBERA G.M. 496 DEL 8.8.1975

Figura 14 - Tabella allegato "A" alla deliberazione di G.M. n. 496 del 08.08.1975

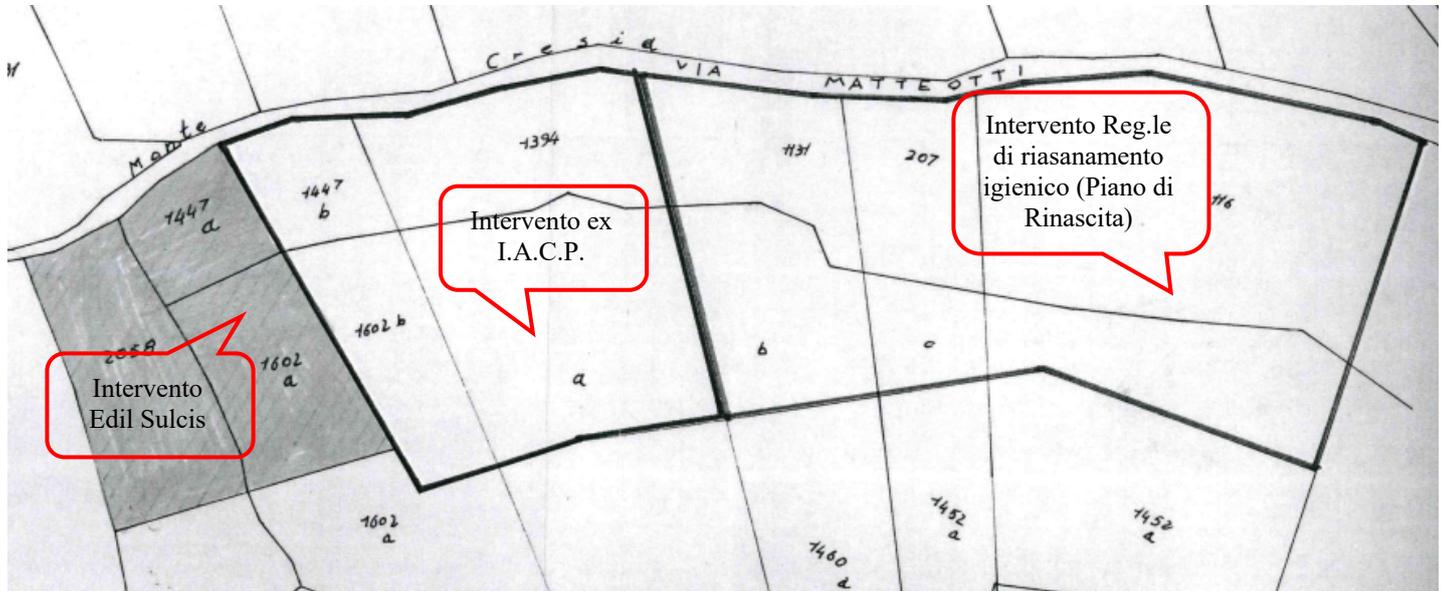


Figura 15 - Allegato grafico alla deliberazione di G.M. n. 496 del 08.08.1975

	AREA PRESCELTA PER L'INTERVENTO LEGGE 166 mq. 9010-
	INTERVENTO I.A.C.P. LEGGE n° 865-
	INTERVENTO REGIONALE LEGGE REG. n° 588-

Con successive deliberazioni di Giunta Municipale n. 78 del 16.02.1976 e n. 89 del 23.02.1976 furono apportate integrazioni e rettifiche alla deliberazione n. 496 del 08.08.1975.

Con la deliberazione di G.M. n. 78 fu meglio identificata l'area come segue: distinta nel NCT al F. 13 map-pali n. 1602 sub c di superficie pari a m^2 3.450, n. 1447 sub a della superficie di m^2 1.715 e n. 2058 sub b della superficie di m^2 4.240, per complessivi m^2 9.405 della superficie letta da mappa catastale pari a m^2 9.490.

Come si può immediatamente evincere dallo stralcio cartografico delle figg. 5, 8 e 9, la delimitazione territoriale dei tre interventi in esame comprendeva tutta la superficie catastale, fino alla strada vicinale di Monte Cresia, ma escludeva la viabilità della Via G. Matteotti dalla superficie a cui attribuire gli indici territoriali di edificabilità da Programma di Fabbricazione a quella data vigente e dal P.U.C. ora.

L'indicazione della viabilità attuata all'interno della zonizzazione di PdF, successivamente alla realizzazione degli interventi costruttivi, è ancor più un mero errore materiale.

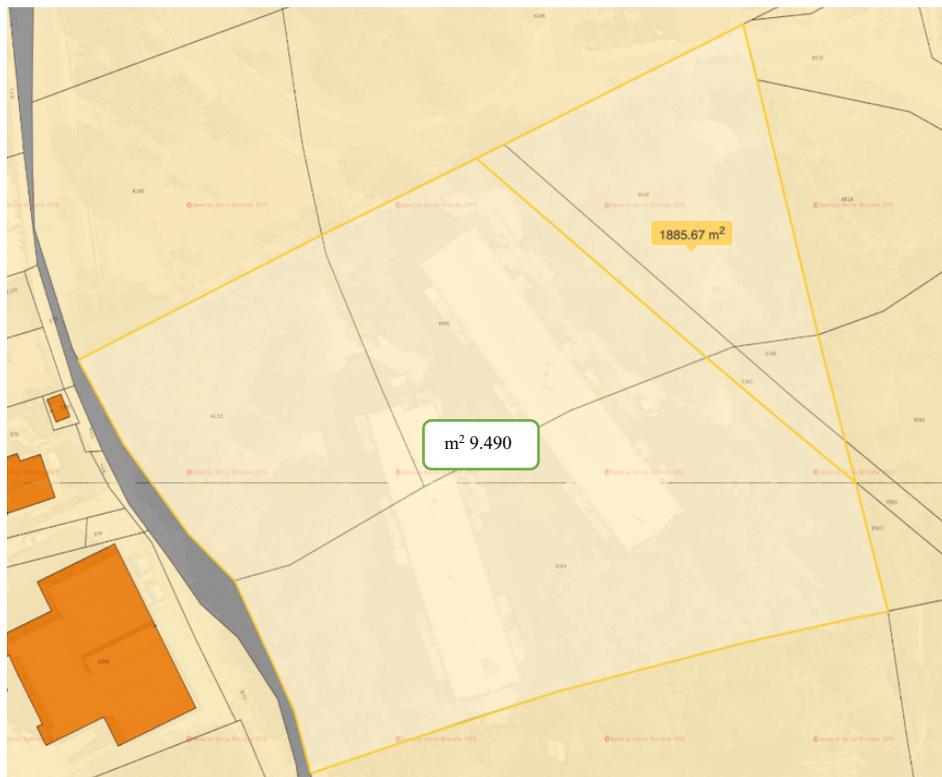


Figura 16 - Intervento Coop. Edil Sulcis (estratto da Topogram mappe)



Figura 17 - Vista aerea dell'intervento Coop. Edil Sulcis con sovrapposizione cartografia catastale (estratto da Topogram mappe)

Pianificazione generale vigente

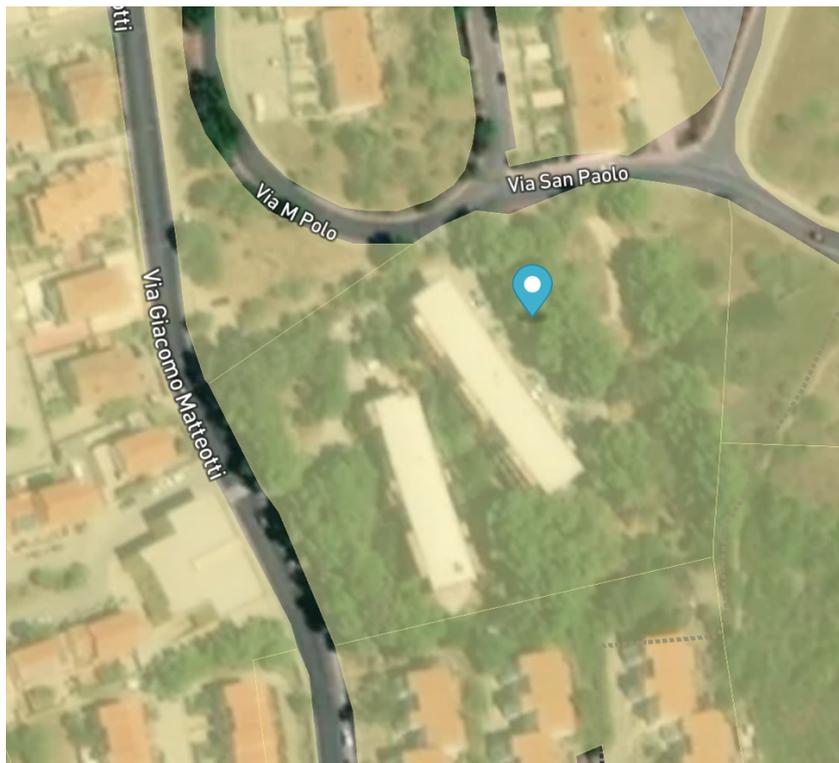


Figura 18 - Stralcio Piano Urbanistico Comunale (estratto da UrbisMap)

Allo stato attuale, nel Piano Urbanistico Comunale vigente, l'area d'intervento è classificata Zona di espansione residenziale "C" sottozona "C1" di cui all'art. 9 delle N.T.A., individuata come area già dotata di piano attuativo.

Con l'approvazione del P.U.C. vigente l'area in questione fu confermata in "C1" (così come era in precedenza nel P.d.F.) con l'indice territoriale di edificabilità di $0,80 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Nella rappresentazione cartografica su UrbisMap, per quanto giuridicamente non valida, vi è una errata rappresentazione come sottozona "C4".

Errata rappresentazione che necessita di correttivo al fine della chiarezza, della omogeneità e della certificabilità degli strumenti di lavoro.

Viabilità e sede da riqualificare



Figura 19 – P.U.C. 2000. Stralcio della tavola E1. Zonizzazione centro urbano (tavola di zonizzazione)

La superficie della sottozona "C3" del Pdf interessata dall'intervento, da lettura grafica su cartografica aerofotogrammetrica sovrapposta alla mappa catastale e alle planimetrie raster del vecchio Pdf, risulta di circa m^2 9.490 a cui compete una volumetria di m^3 7.592,60 (m^2 9.490 x $0,80 \text{ m}^3/\text{m}^2$).

La volumetria di m^3 7.592,00 su indicata è quella massima assentibile anche considerando la superficie territoriale dell'intervento riclassificata in sottozona "C3-PEEP".

Nella rappresentazione cartografica, inoltre, è presente un errore in merito all'estensione della sottozona "C1" che deriva semplicisticamente dal fatto che il calcolo della superficie e l'indicazione della sottozona urbanistica è stato effettuato graficamente in funzione del tipo di rappresentazione cartografica nella tavola di Zonizzazione: è stata esclusa erroneamente dalla Zona di espansione residenziale parte dell'area di sedime della viabilità interna.

Pertanto, contrariamente a quanto rappresentato nella Zonizzazione di P.U.C., il retino che individua la Zona "C" e, nello specifico, anche l'ambito interessato dagli interventi attuati, deve comprendere tutto il territorio, viabilità

compresa (piccolo tratto della Via A.M. Polo). A seguito di ciò, in conformità al disposto di cui al comma 25 dell'art. 20 della L.R. 45/89 e ss.mm.ii., si può procedere con la correzione della rappresentazione grafica.

L'intero areale di sottozona "C₁" da P.d.F. individuato per la localizzazione dell'intervento ex art. 51 della L. 865/71 non contiene al suo interno opere di urbanizzazione.

Tutte le opere al contorno furono realizzate in parte dall'Amministrazione Comunale e in parte con gli interventi RAS adiacenti: Via Giacomo Matteotti e Via Dott. Antonio Maria Polo, aree verdi e parcheggi.

Con nota acquisita agli atti al prot. n. 1206 del 13.02.1976 fu presentato il progetto per il rilascio della Licenza Edilizia per la costruzione di **n. 27 alloggi** di tipo economico e popolare.

Le aree interessate dall'intervento costruttivo, indicate in progetto, erano distinte nel NCT al F. 13, mappali n. 1602, n. 1447 e n. 2058.

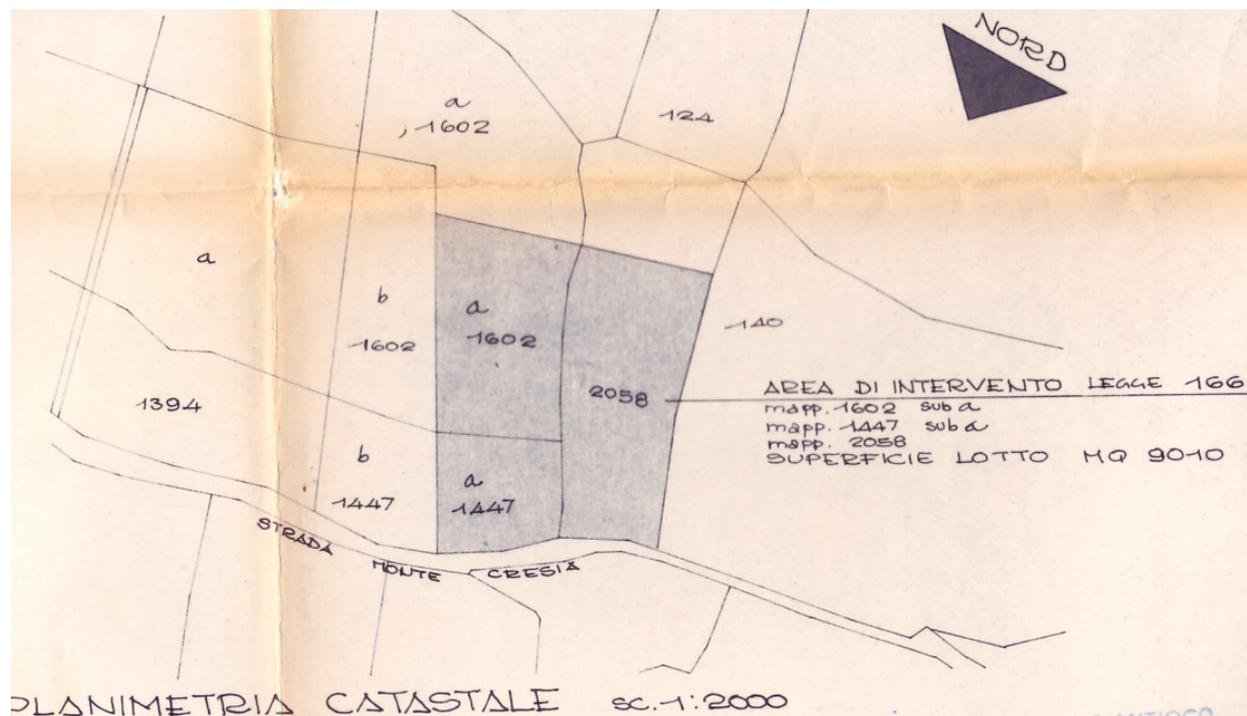


Figura 20 - Stralcio tav. 1 di progetto allegato alla Licenza Edilizia n. 32/1976

In conclusione, in relazione alla superficie complessiva delle sottozone "C₁" e "C₃" del PdF e del P.U.C. interessate dai 3 interventi, da lettura grafica su cartografica aerofotogrammetrica sovrapposta alla mappa catastale e alle planimetrie raster del vecchio PdF, risulta di circa **m² 49.795** a cui compete una volumetria di **m³ 39.836,00** (m^2 49.795 x 0,80 m³/m²).

La volumetria di **m³ 39.836,40** su indicata è quella massima assentibile anche considerando la superficie territoriale dei tre interventi riclassificati in sottozona "C₃-PEEP" da studiare unitariamente in assestamento e riqualificazione.

Alla superficie su indicata si somma una piccola area reliquato, ricadente sulla Via Matteotti, sempre di proprietà comunale per la quale non si computa la volumetria di competenza.

La superficie territoriale dell'ambito di intervento, acquisito al patrimonio pubblico, è di **m² 52.161**.

Ne deriva un indice di edificabilità territoriale pari a **0,7619179 m³/m²**.

4. INTERVENTO COSTRUTTIVO DI EDILIZIA AGEVOLATA-CONVENZIONATA DI VIA TRILUSSA ANG. VIA MATTEOTTI - COOP. MONTE CRESIA, 4° BIENNIO.

A seguito di comunicazione da parte dell'Assessorato ai LL.PP. della RAS di finanziamento della Cooperativa edilizia Monte Cresia a r.l., **4° biennio**, ai sensi dell'art. 36 della L. 05.08.1978, n. 457, per la costruzione di complessivi n. 50 alloggi, con **deliberazione del Consiglio Comunale n. 450 del 20.09.1985**, avente ad oggetto "L.R. 03.05.1984, n. 26 art. 15 - Progetto biennale residenziale per gli anni 84/85 Edilizia Agevolata-Convenzionata - Individuazione ed assegnazione aree alla Coop. Monte Cresia - Approvazione schema di convenzione", fu individuata un'area lungo la Via Giacomo Matteotti e la Via Trilussa, **ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L. 865/71** e dell'art. 3 della L. 247/74, per la realizzazione del **programma costruttivo di edilizia agevolata**, da parte della stessa Cooperativa richiedente, ammesso dalla RAS alla contribuzione con mutuo agevolato. Le aree individuate erano localizzate in sottozona urbanistica "C4" del PdF vigente subordinata alla redazione di un piano di lottizzazione convenzionato.

La deliberazione di C.C. n. 450 del 20.09.1985 fu poi annullata con Sentenza TAR n. 898 in data 28.07.1992 per una pluralità di illegittimità in essa contenute. Fu di fatto annullato il piano di localizzazione ex art. 51 della L. 865/71.

Si riporta, a seguire, lo stralcio del dispositivo della **deliberazione di Consiglio Comunale n. 450/1985** in cui sono riportati i parametri urbanistici di edificabilità dell'intervento.

Nel dispositivo riportato a stralcio è ben chiaro che l'intervento è localizzato in area classificata "C4" del PdF vigente, approvato con D.A. agli EE.LL., Finanze ed Urbanistica n. 126/u del 21.02.1986.

4) di dare atto che l'area individuata risulta classificata nel Programma di Fabbricazione in zona C 4 (edilizia residenziale) ~~xxxx~~
~~stabilirexxxxxxsegueixparametriurbanistici~~ come da variante
allo stesso P.D.F. adottato con deliberazione del CC. n° 21 del
23.2.85, e di stabilire come segue i parametri urbanistici:

- indice fondiario 2,5 mc./MQ.
- " di copertura 40%
- altezza minima fabbricati mt. 4,20
- " massima " mt. 7,50
- distanza dai confini e tra fabbricati D.P.G.R. 1.8.77
- + SUPERF. parcheggio privato 1 mq./ 20 mc.
- tipologia a schiera su multipiano;

Figura 21 - Stralcio deliberazione di CC n. 450/1985

L'area individuata era distinta nel NCT al F. 15 mappali nn. 304, 306, 10, 14 e 11, ricadente nel Programma di Fabbricazione in Zona urbanistica omogenea di espansione residenziale "C", sottozona "C4".

A seguito della redazione del frazionamento l'area fu così individuata:

- ✓ F. 15 mappale n. 304 della superficie catastale di m² 63;
- ✓ F. 15 mappale n. 306 della superficie catastale di m² 198;
- ✓ F. 15 mappale n. 10 della superficie catastale di m² 3.450;
- ✓ F. 15 mappale n. 14 della superficie catastale di m² 8.073; della superficie complessiva di m² 11.784.

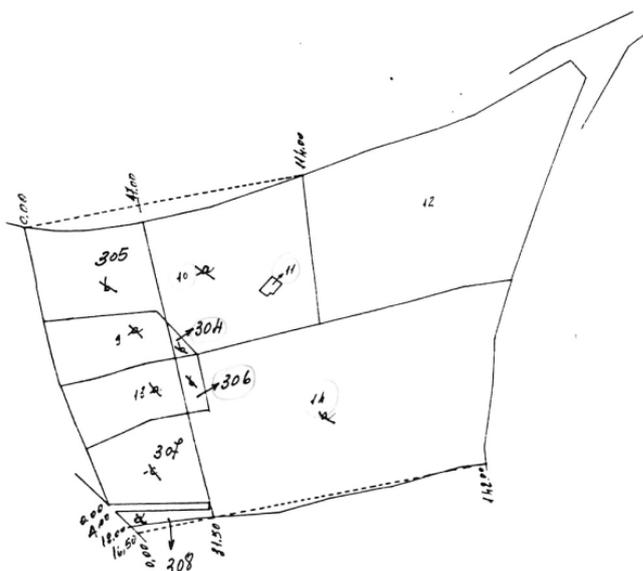


Fig. 22 - Stralcio planimetria catastale alleg. al frazionamento e alla convenzione

L'Amministrazione comunale, in fase di studio ed approvazione del "P.E.E.P." di Via G. Matteotti, progettato dall'Arch. Alfonso Curradori, al fine di equilibrare l'intervento in oggetto in relazione proprio alla quota di superfici per servizi pubblici mancanti (standard di aree "S"), nel rispetto della normativa regionale vigente (decreto Assessoriale EE.LL. Finanza ed Urbanistica n. 2266/u/'83) recepita con il PdF, individuò idonea area confinante da acquisire al patrimonio comunale.

L'area individuata era sempre localizzata in sottozona di espansione residenziale "C4" del PdF ma ad essa non fu attribuita nuova volumetria, presumibilmente anche al fine di compensare implicitamente la volumetria in esubero attribuita all'intervento di Via Trilussa rispetto all'edificabilità assentibile in sottozona "C4".

L'area così individuata, acquisita al patrimonio comunale con Decreto di acquisizione ex art. 42bis del d.P.R. n. 327/2001 e ss.mm.ii. in data 07.08.2015, aveva la superficie catastale di m^2 6.415 destinata quasi integralmente a servizi pubblici (campo sportivo e verde) e in parte costituente demanio stradale comunale.

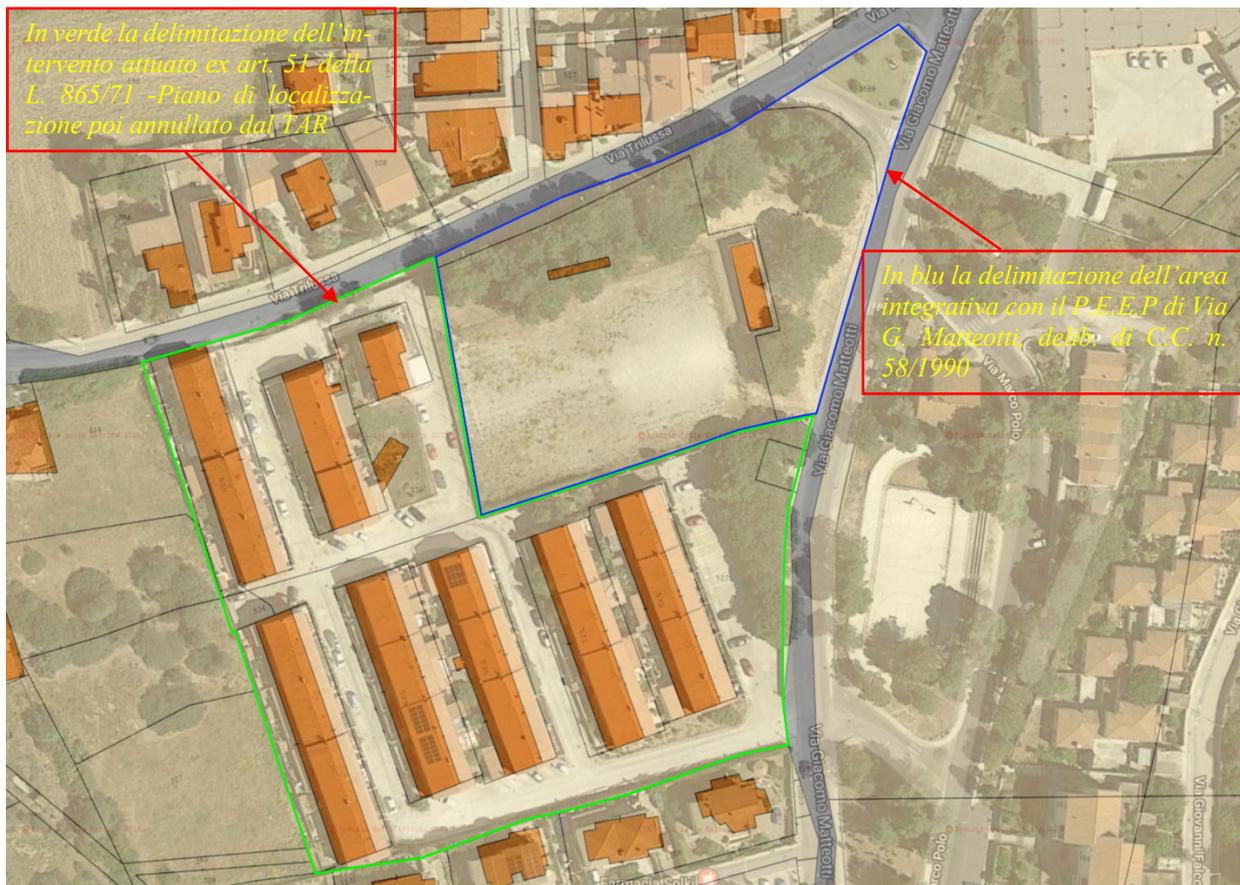


Figura 23 - Stralcio foto aerea dell'intervento con sovrapposizione mappa catastale (fonte Topogram mappe)

Perimetrazione in verde: area intervento costruttivo della Cooperativa, ex art. 51 L. 865/71

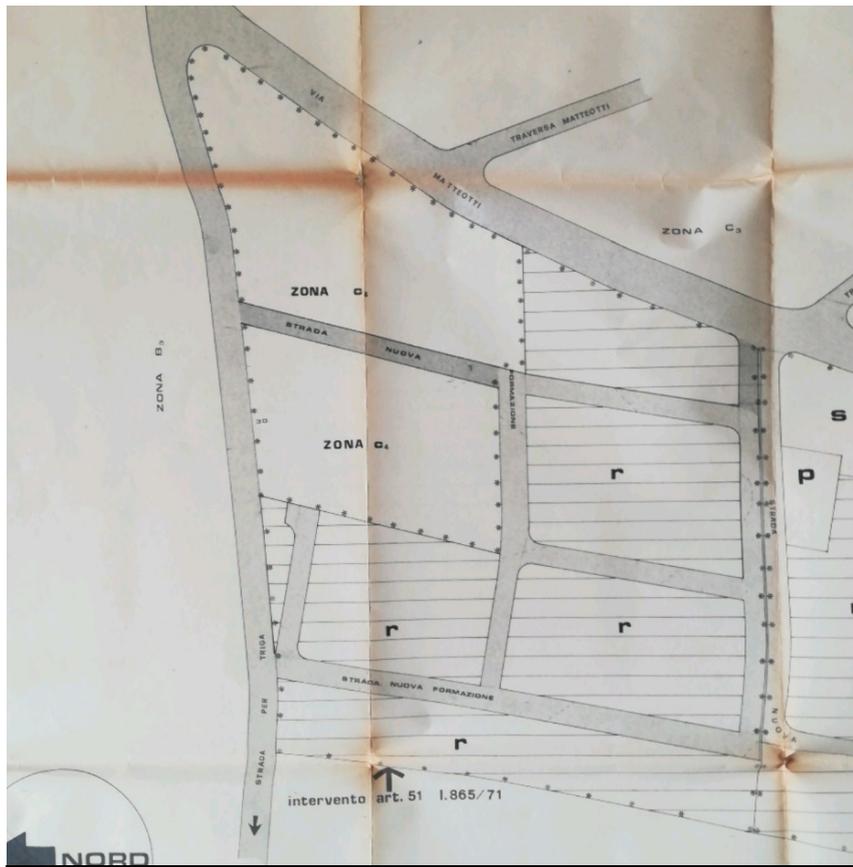
Perimetrazione in blu: area aggiuntiva con il P.E.E.P. redatto dall'Arch. Curradori) con ipotesi di assentamento P.E.E.P.

Stralcio elaborati P.E.E.P. di Via G. Matteotti (redatto dall'Arch. Alfonso Curradori) in relazione all'intervento di Via Trilussa ang. Via G. Matteotti – Delib. C.C. n. 58/1990

Richiamato quanto già detto in ordine all'annullamento della deliberazione di C.C. n. 450/1985 per illegittimità, pertanto dell'annullamento del piano di localizzazione ex art. 51 L. 865/71, l'intervento di Via Trilussa ang. Via Matteotti fu comunque inserito nel Piano di Edilizia Economica e Popolare redatto dall'arch. A. Curradori.

Presumibilmente anche a seguito delle irregolarità già riscontrate prima della Sentenza TAR, l'intervento fu inserito nel subcomparto A₁, della superficie complessiva di m^2 18.334 oltre la viabilità. Le aree dell'intervento ex art. 51 della L. 865/71, originariamente di m^2 11.784, furono integrate per compensazione degli standard mancanti, delle aree servizi della superficie di m^2 6.550. In sostanza, con il P.E.E.P. ricognitivo di Via G. Matteotti, si attuò un parziale riordino dell'intervento sotto il profilo urbanistico e della legittimità.

La superficie integrativa di m^2 6.550, presumibilmente derivata da lettura grafica, risulta numericamente leggermente superiore a quella risultante catastalmente in acquisizione di cui detto e pari a m^2 6.415. In ogni caso, tenendo conto che anche la superficie catastale non rappresenta la realtà, trattandosi perlopiù di superficie nominale delle varie particelle, la consistenza effettiva dell'intervento, in fase di redazione del Piano attuativo in variante e assentamento sarà quella risultante da lettura grafica su rilievo aerofotogrammetrico aggiornato e, ancor più, potrà essere meglio definita previa redazione del rilievo topografico di dettaglio necessario per il riordino patrimoniale.



Da quanto su indicato emerge che non vi può essere una determinazione di valore assoluto sulla superficie dell'intervento in quanto il dato può cambiare in funzione della cartografia di riferimento, della tipologia di rilievo (aerofotogrammetrico o topografico) e dallo stesso operatore che l'ha effettuato. In ogni caso, il valore teoricamente più attendibile potrà essere quello derivante da rilievo topografico di dettaglio da redigere successivamente all'adozione del P.E.E.P. in assestamento e alla base dei frazionamenti per procedere con la stipulazione degli atti definitivi in diritto di superficie e di cessione in proprietà e per il riordino patrimoniale in generale.

Nella tavola n. 4 viene riportato lo stato conseguente all'approvazione del Piano di localizzazione poi annullato dal TAR e nella tavola n. 5 l'inserimento unitario nel sub comparto A1 del nuovo P.E.E.P., in uno con le aree standard "S" da acquisire al patrimonio comunale.

Figura 24 - Stralcio tav. n. 4 Comparto "A": Stato attuale - P.E.E.P. all'arch. A. Curridori

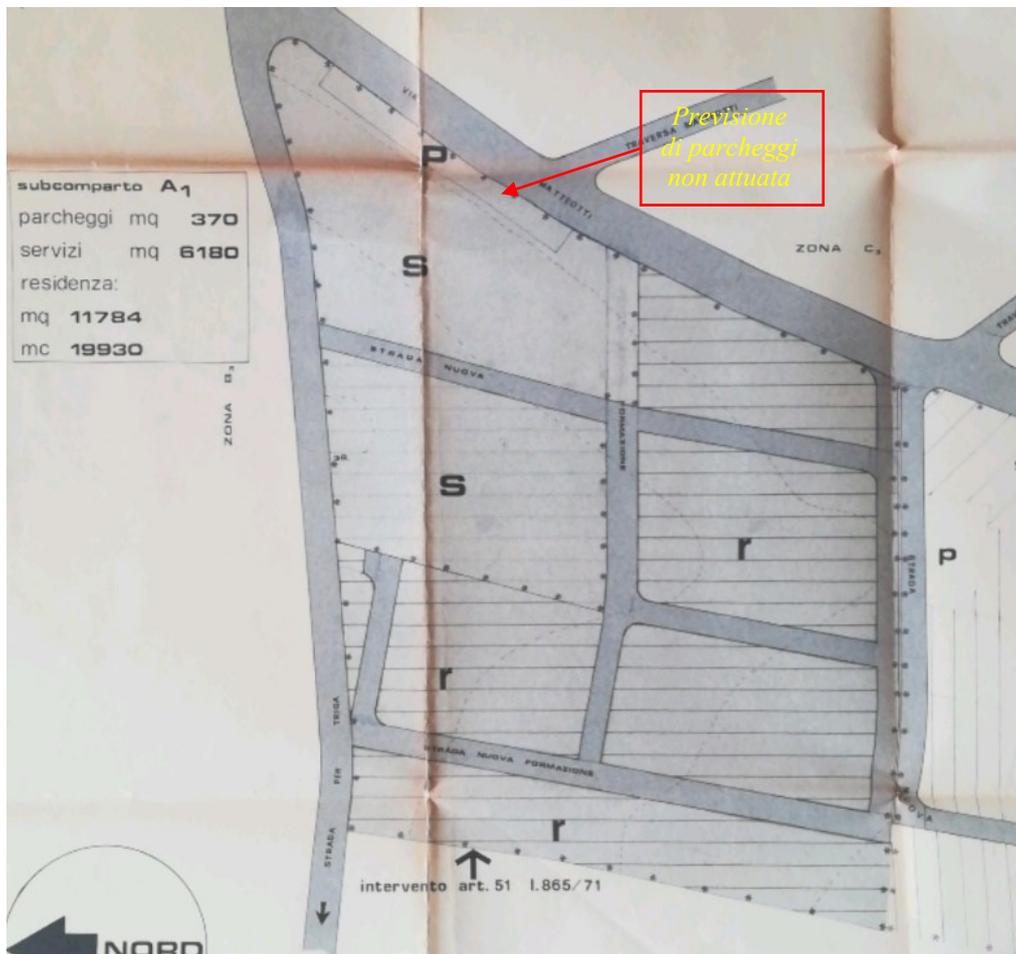


Figura 25 - Stralcio tav. n. 5 Comparto "A": di Piano - del P.E.E.P. redatto dall'arch. A. Curridori

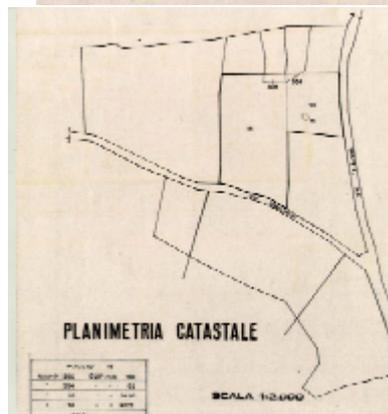
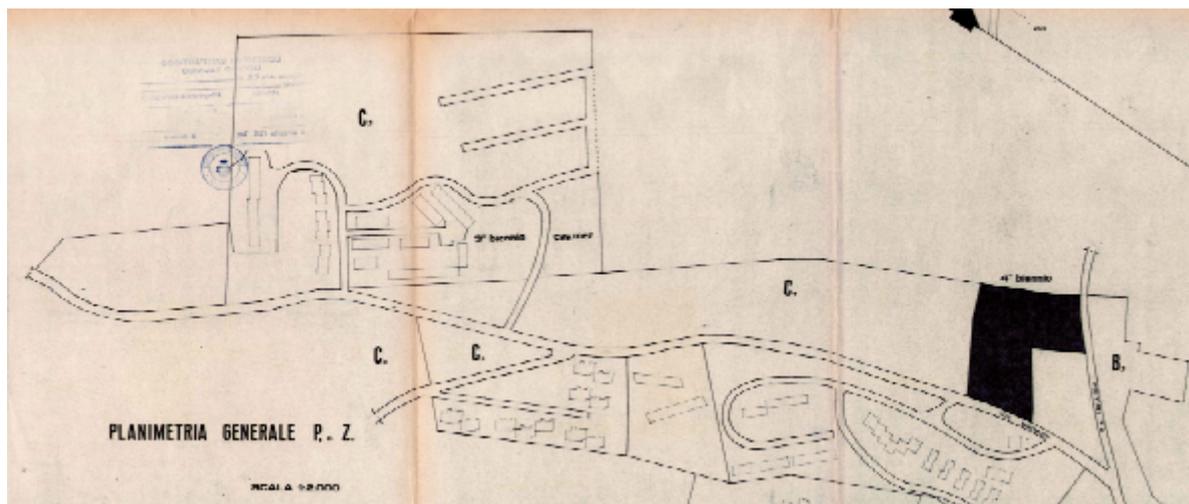
Intervento edilizio per la realizzazione di n. 50 alloggi di edilizia agevolata.

Per la realizzazione dell'intervento in oggetto fu rilasciata la **Concessione Edilizia n. 141 del 14.07.1986**, pratica n. 113, per la realizzazione di n. 50 unità abitative di edilizia agevolata nell'area d'intervento di cui alla deliberazione di localizzazione di Consiglio Comunale n. 450/1985.

Si riportano a seguire alcuni stralci del testo della C.E. e della tavola n. 1 di progetto.

- L'innesto della viabilità interna alle vie Matteotti e Virilussa dovrà essere modificato previo successivi accordi con l'Amministrazione Comunale.-

Figura 26 - Prescrizione indicata in Concessione Edilizia



PARAMETRI		URBANISTICI	
Indice Fondiario		25 mc/mq	
Indice di Copertura		40%	
Altezza Minima	Massima	420	750
Parcheggio Privato		1mq ogni 20mc	
Superficie Copribile		mq 4713	
Volume Edificabile		mc 29460	
Tipologia	a schiera		

Figura 27 - Stralci planimetrici e tabella di progetto edilizio

DATI		DA		PROGETTO	
Dimensione n1 Alloggio	=	7,20 x 9,10	=	mq. 65,52	= Sup. Coperta
Sup. Coperta n. 50 Alloggi	=	65,52 x 48 + 110,63	=	3255,59	mq
Indice Copertura		$\frac{3256}{11784}$	=	28%	≠ 40%
Altezza Alla Gronda	h=	6,00	m		
Volume n.1 Alloggi		65,52 x 6,00	=	mc. 393,12	
Volume n. 50 Alloggi		3255,59 x 6,00	=	19.536	mc.
Indice Fondiario		$\frac{19536}{11784}$	=	1,67	≠ 2,5

Figura 28 - Dati di progetto

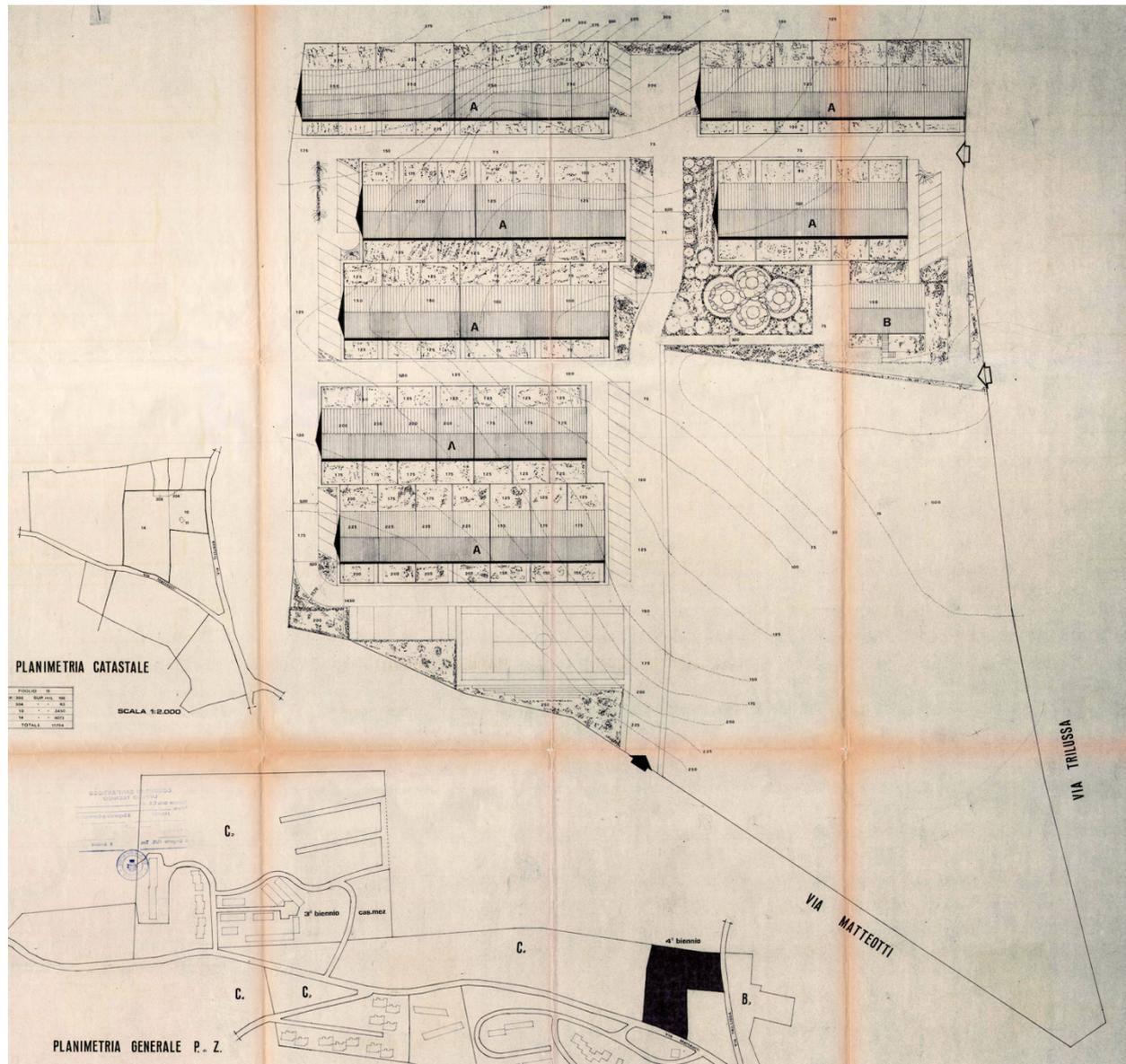


Figura 29 - Planimetria di progetto edilizio

Conclusioni - Soluzione progettuale di variante

Si è operato sinteticamente come segue:

- ✓ verifica della perimetrazione della sottozona “C4” interessata dall’intervento con quanto graficamente riportato nel Programma di Fabbricazione vigente alla data di adozione della deliberazione di localizzazione, seppur annullata dal TAR e nel Piano Urbanistico Comunale oggi vigente, sulla base del rilievo aerofotogrammetrico di recentissima redazione con sovrapposizione della mappa catastale. La verifica è stata effettuata considerando sia le aree fondiarie effettivamente interessate dall’intervento, come da stato di fatto, sia le aree per servizi pubblici integrate con il P.E.E.P. di Via G. Matteotti redatto dall’arch. A. Corridori, pur esse classificate in “C4”. Le aree complessivamente in sottozona “C4” sono state poi prese in considerazione nel P.E.E.P. redatto dall’arch. Corridori ai fini non solo pianificatori ma anche di verifica del rispetto dell’indice di edificabilità territoriale di 1,00 m³/m²;
- ✓ la viabilità comunale al contorno dell’intervento, strade vicinali Triga e Monte Cresia, pur al servizio della sottozona urbanistica in esame, nel PdF come nel PUC non veniva campita come territoriale di zona “C”;
- ✓ i parametri base di dimensionamento e verifica in funzione dell’intervento attuato sono i seguenti:
 - ✓ volumetria per residenziale e s.s.c.r. da P.E.E.P. (nelle abitazioni): m³ 19.930,00;
 - ✓ volumetria totale comprensiva della quota per servizi pubblici da decreto Floris: m³ 19.930,00/0,90 = m³ 22.144,44 che si arrotonda a m³ 22.145,00;
 - ✓ volumetria per servizi pubblici, pari al 10% della volumetria totale: m³ 2.215,00;

- ✓ abitanti insediabili (calcolati col parametro $100 \text{ m}^3/\text{m}^2$ di volumetria totale): $\text{m}^3 22.145,00/100 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 222 \text{ ab.}$;
- ✓ abitanti insediabili (calcolati col parametro $70 \text{ m}^3/\text{m}^2$ di volumetria effettivamente residenziale): $\text{m}^3 19.930,00/100 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 284 \text{ ab.}$
- ✓ superficie fondiaria minima nell'ipotesi di indice fondiario massimo in variante di assestamento pari a $1,75 \text{ m}^3/\text{m}^2$: $\text{m}^3 19.930,00/1,75 \text{ m}^3/\text{m}^2 = \text{m}^2 11.389,00$;
- ✓ superficie fondiaria risultante da rilievo aerofotogrammetrico – superficie reale: circa **$\text{m}^2 11.446,00$** (al netto della superficie di pertinenza della cabina ENEL);
- ✓ superficie per servizi pubblici “S” minima da Pdf a quel momento vigente (con 222 ab): $222 \text{ ab.} \times 22,0 \text{ m}^2/\text{ab} = \text{m}^2 4.884$;
- ✓ superficie per servizi pubblici “S” minima da Pdf a quel momento vigente (con 284 ab): $284 \text{ ab.} \times 22,0 \text{ m}^2/\text{ab} = \text{m}^2 6.248$;
- ✓ superficie territoriale dell'intervento, compresa la superficie di aree “S” aggiunta con il P.E.E.P. di Via G. Matteotti di cui alla deliberazione di C.C. n. 58/1990 (prog. Arch. Curridori): **$\text{m}^2 18.334$** ;
- ✓ *dato atto che l'intervento è stato attuato sulla base del Piano di localizzazione prima e del P.E.E.P. poi, nonché dei titoli edilizi rilasciati, si è ritenuto che tale ambito debba essere riclassificato nel P.U.C. come sottozona “C4*” tenendo conto della volumetria effettivamente attuata e della superficie territoriale di riferimento.*
L'indice territoriale di sottozona sarà quello derivante dallo stato di fatto come rapporto tra volumetria totale, compresa l'incidenza della quota pubblica e superficie territoriale di riferimento.
Con ciò, si ritiene che la rappresentazione grafica della sottozona urbanistica debba includere anche la proprietà comunale coincidente con le strade vicinali che di fatto sono andate a costituire opere di urbanizzazione al contorno al servizio dell'unico lotto urbanistico con 50 alloggi.
Tale rappresentazione, da effettuarsi su rilievo aerofotogrammetrico con sovrapposta mappa catastale, conferisce maggiore certezza cartografica della zonizzazione.
La modifica della superficie territoriale di riferimento non comporta alcuna differente capacità edificatoria in quanto l'ambito in esame ha già esaurito la sua potenzialità, restando solo la eventuale realizzazione di parte dei volumi pubblici;
- ✓ la superficie di $\text{m}^2 18.334$ indicata nel P.E.E.P., interamente in sottozona “C4” nel P.U.C. vigente, con l'indice di $1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ genererebbe una dotazione volumetrica massima di **$\text{m}^3 18.334$** . Di contro, tenendo conto della volumetria effettivamente assentita, pari a $\text{m}^3 19.930$ di solo residenziale e servizi annessi alla residenza, l'indice fondiario risultante è di $1,08705 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ($\text{m}^3 19.930/\text{m}^2 18.334$) considerando la sola volumetria privata e di $1,20787 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ($\text{m}^3 22.145/\text{m}^2 18.334$) considerando anche l'incidenza della volumetria per servizi pubblici;
- ✓ considerando la superficie territoriale, inclusa l'incidenza della proprietà comunale al contorno e al servizio anche dell'intervento in esame, pari a $\text{m}^2 20.230$ come proposto con il presente progetto di variante al P.U.C., da riclassificare in sottozona “C4*”, con l'indice derivato dalla volumetria già assentita e attuata, pari a $\text{m}^3 19.930$ di solo residenziale e servizi annessi alla residenza, l'indice fondiario risultante sarebbe:
 - ✓ $0,98517 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ($\text{m}^3 19.930/\text{m}^2 20.230$) considerando la sola volumetria privata;
 - ✓ $1,09466 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ($\text{m}^3 22.145/\text{m}^2 20.230$) considerando anche l'incidenza della volumetria per servizi pubblici.

In conclusione, anche ai fini grafici, come ampiamente detto, si considera l'intero areale comprensivo delle vicinali di proprietà comunale ma si mantiene invariata la volumetria assentita con la previsione aggiuntiva della sola quota del 10% per servizi pubblici da localizzare nelle aree “S” del comparto.

L'area in questione viene riclassificata in sottozona “C4*” con volumetria e indice territoriale non incrementabili.

In relazione all'estensione territoriale del comparto in questione, ma anche di tutti gli ambiti di studio in generale, valgono le considerazioni già effettuate in precedenza sulla misurazione esatta della consistenza territoriale. Consistenza strettamente legata alla metodologia di rilevazione e alla precisione del rilievo. Precisione che sconta gli “errori” insiti nelle “misurazioni”.

Precisione, in ogni caso, che perde di significato su tali scale e, soprattutto, una volta definita la volumetria e i parametri di dimensionamento del singolo comparto.

5. PIANI DI ZONA “SU MOR ‘E MACCIONI”

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 14.02.1976 fu adottato il Piano di Zona in località “Su mor ‘e Maccioni-Monte Cresia”, poi approvato con Decreto dell’Assessore agli EE.LL., Finanze ed Urbanistica della RAS n. 1412/U del 09.12.1977. Il PdZ fu adottato in variante al Programma di Fabbricazione allora vigente, trasformando le aree interessate da sotto Zona “E₁” a sotto Zona “C₂” con indice di edificabilità territoriale di **0,80 m³/m²**, indice massimo di edificabilità fondiaria di **1,00 m³/m²** e con un rapporto di copertura pari a **0,30 m²/m²**.

Il Piano fu approvato dalla RAS in data 09.12.1977 in vigore del Regolamento Edilizio e del relativo Programma di Fabbricazione adottato in variante con deliberazione del C.C. n. 116 del 29.11.1977 e approvato con D.A. n. 1405/U del 09.12.1977. Comprende due aree ricadenti in zone destinate all’edilizia economica e popolare dal vigente PdF della superficie complessiva rispettivamente di m² 93.600 e di m² 22.000, così ripartite:

✓ Comparto A

a) <u>Aree per residenze</u>	m ² 63.625;
b) <u>Aree per istruzione e attrezzature di interesse comune</u>	m ² 7.735;
c) <u>Aree per verde pubblico</u>	m ² 10.300;
d) <u>Area per viabilità</u>	m ² 8.100;
e) <u>Aree per parcheggi pubblici</u>	m ² 3.840;
totale:	m² 93.600;

✓ Comparto B

a) <u>Aree per residenze</u>	m ² 14.615;
b) <u>Aree per istruzione e attrezzature di interesse comune</u>	m ² 1.910;
c) <u>Aree per verde pubblico</u>	m ² 2.835;
d) <u>Area per viabilità</u>	m ² 1.980;
e) <u>Aree per parcheggi pubblici</u>	m ² 660;
totale:	m² 22.000;

Il volume massimo edificabile per residenze e servizi era di **m³ 92.600**.

La ripartizione dei volumi, nel Decreto RAS n. 1412/U del 09.12.1977, fu così prescritta:

	Comparto “A”	Comparto “B”
Residenze	m ³ 52.500	m ³ 12.320
Servizi strettamente connessi con la residenza	m ³ 15.000	m ³ 3.520
Servizi pubblici	m ³ 7.500	m ³ 1.760
totali	m³ 75.000	m³ 17.600

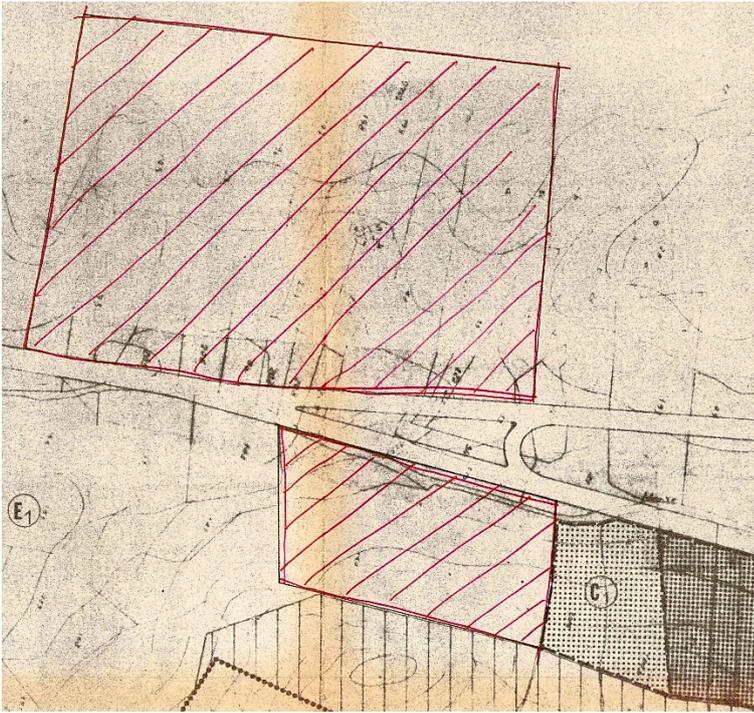
Considerato che la ripartizione volumetrica indicata nella relazione del Piano di Zona era difforme dalle prescrizioni del D.P.G.R. 01.08.1977, n. 9743-271 (cd. Decreto Soddu), nel Decreto RAS di approvazione fu indicata l’effettiva ripartizione volumetrica che avrebbe dovuto essere rispettata in fase di attuazione dello strumento attuativo. Prescrizioni richiamate nell’art. 1 del Decreto.

Nel Decreto è contenuta la prescrizione sulla verifica dei volumi in sede di esame dei progetti esecutivi.

<u>Standards urbanistici</u>	<u>Aree per attrezzature richieste dalla legge:</u>
<u>It</u> = <u>0,8 mc/mq</u>	-Istruzione 4,50 mq/ab
<u>If</u> = <u>1 mc/mq</u>	-Interesse comune 2,00 "
<u>Re</u> = <u>30 %</u>	-Verde 9,00 "
	-Parcheggi 2,50 "
	TOTALE 18,00 mq/ab

Dallo stralcio del Programma di Fabbricazione vigente, al lato, alla data di adozione del Piano di Zona (14.02.1976), rappresentato con la tav. n. 0, si evince che l’area era localizzata in **Zona agricola “E”**.

Il PdF **previgente**, infatti, era quello adottato dal Commissario Straordinario con deliberazione n. 200 del 28.08.1969, modificato dal C.C. con deliberazioni n. 35 del 13.03.1973 e n. 177 del 15.07.1974, poi **approvato con decreto P.G.R. n. 233 del 30.10.1974** in cui l’area in questione era interamente classificata Zona Agricola “E₁”.



Con l'adozione del Piano si è operata, di fatto, la variante urbanistica al PdF, su richiamata, approvata con D.A. RAS n. 1405/U del 09.12.1977 preliminarmente, seppur in pari data, all'approvazione del Piano di Zona.

Come si può evincere dallo stralcio della tavola n. 0 del Piano di Zona, rappresentato in fig. 28, la nuova classificazione urbanistica dei comparti "A" e "B" in sottozona "C2", comprendeva l'intera superficie territoriale, come si evince anche dal Decreto RAS.

Figura 30 - Stralcio tav. n. 0 P.d.Z.: stralcio PdF - D.A. RAS n. 1412/U del 09.12.1977

<u>COMPARTO A</u>			
ST	=	93.600	mq.
Cubatura consentita	$93.600 \times 0,8$	=	74.880 mc.
N° Abitanti	$\frac{74.880}{100 \text{ mc/ab}}$	=	750 abitanti
** ** ** **			

a) Superficie minima per attrezzature richiesta dalla legge:

750 ab x 18 mq/ab = 13.500 mq.
 così suddivisi:

- Istruzione	3.375 mq.	} 4.875
- Interesse comune	1.500 mq.	
- Verde	6.750 mq.	
- Parcheggi	1.875 mq.	
TOTALE:	13.500 mq.	

b) Superficie per attrezzature adottate nel progetto:

- Istruzione + interesse comune	7.735 mq.
- Verde	10.300 mq.
- Parcheggi	3.840 mq.
TOTALE:	21.875 mq.

Pari a $\frac{21.225}{750} = 28,3$ mq/abitante

c) Volumetrie:

Adottando tipologie edilizie a schiera accorpate a gruppi di tre unità si ha:

Figura 31 - Stralci relazione del PdZ allegata al Decreto RAS n. 1412/U del 09.12.1977

si ha la seguente distribuzione della cubatura consentita

N° 45 corpi $1.650 \text{ mc} \times 45 = 74.250 \text{ mc.}$

per un totale di 135 appartamenti.

COMPARTO B

ST	=	22.000	mq.
Cubatura consentita (22.000 x 0,8)	=	17.600	mc.
N° Abitanti	$\frac{17.600}{100 \text{ mc/ab}}$	=	176 abitanti
** ** ** **			

a) Superficie minima per attrezzature richiesta dalla legge:

176 ab x 18 mq/ab = 3.168 mq.

così suddivisi:

- Istruzione	792 mq.	} 1.144
- Interesse comune	352 mq.	
- Verde	1.584 mq.	
- Parcheggi	440 mq.	
TOTALE:	3.168 mq.	

b) Superficie per attrezzature adottate nel progetto:

- Istruzione + interesse comune	1.910 mq.
- Verde	2.835 mq.
- Parcheggi	660 mq.
TOTALE:	5.405 mq.

pari a $\frac{5.405}{176} = 30$ mq/abitanti

Dai dati in Decreto RAS emerge un **indice di edificabilità territoriale** di $m^3 92.600/m^2$ ($93.600+22.000$) = m^3/m^2 **0,801** (e i seguenti **indici medi di edificabilità fondiaria per residenze e servizi connessi con la residenza**:

- ✓ per il comparto “A”: $m^3 (52.500+15.000) /m^2 63.625 = m^3/m^2$ **1,06090373**;
- ✓ per il comparto “B”: $m^3 (12.320+3.520) /m^2 14.615 = m^3/m^2$ **1,08381800**.

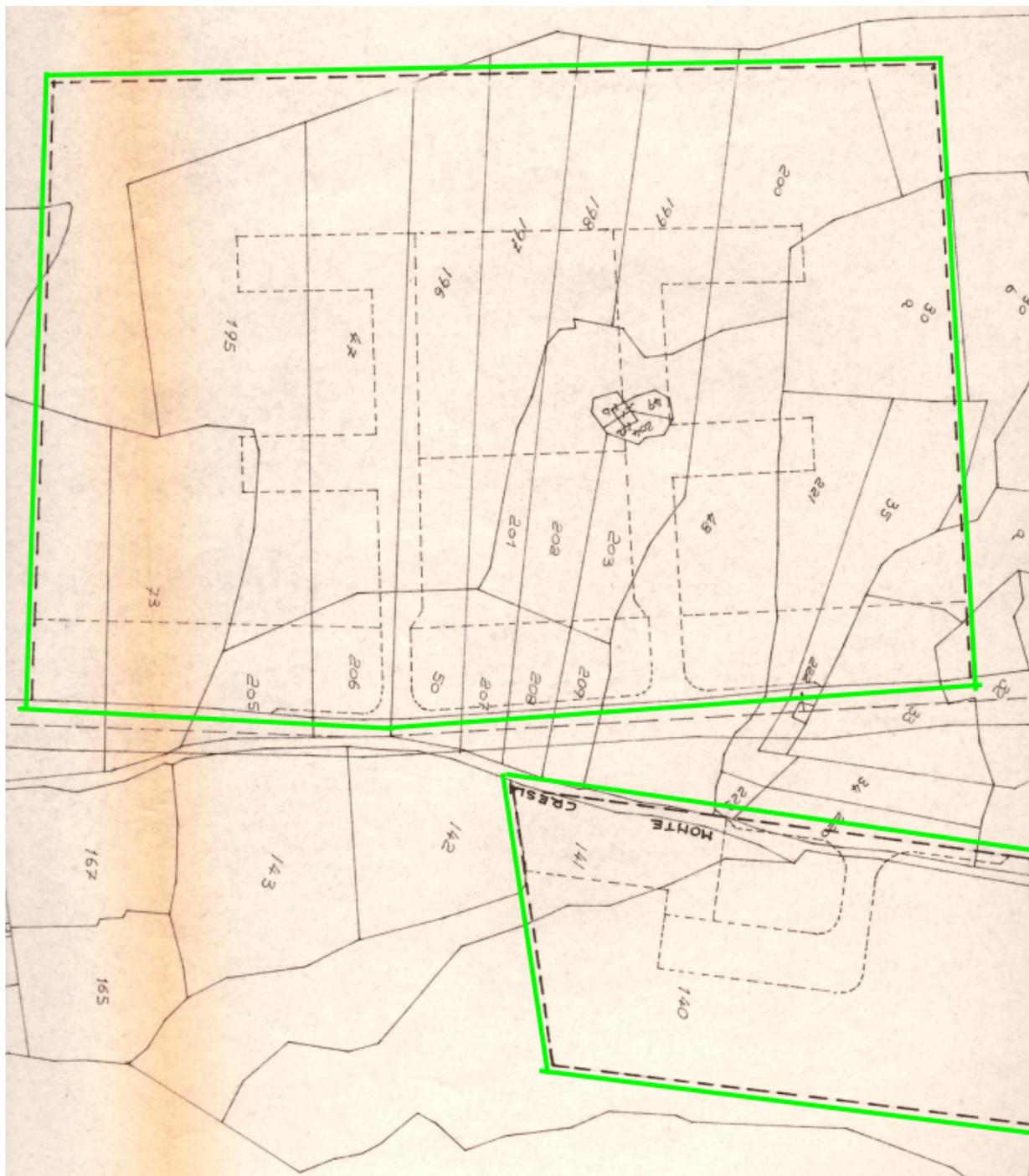


Figura 32 - Stralcio planimetria catastale del PdZ con individuazione Comparti di intervento

Come si può immediatamente evincere dallo stralcio cartografico di cui sopra e dalla fotografia aerea a seguire, la sottozona “C₂” interessata dal Piano di Zona comprendeva anche la superficie della strada vicinale Monte Cresia e parte della strada di Piano poi divenuta la Via G. Matteotti.

Pianificazione generale vigente

Allo stato attuale, nel Piano Urbanistico Comunale vigente, l'area di intervento è classificata Zona di espansione residenziale "C" sottozona "C₂" di cui all'art. 9 delle N.T.A..

Nello stesso articolo si rimanda al Piano approvato e, contestualmente, **si riportano i dati di superficie e volumetria in modo errato**. Si indicano in m² 109.304 la superficie (contro quella effettiva di m² 115.600 da PdZ) e in m³ 87.443 la volumetria (contro quella effettiva di m³ 92.600 da PdZ).

Anche il dato sulla popolazione teoricamente insediabile, adottando il parametro di cui al D.A. agli EE.LL. Finanze ed Urbanistica n. 2266/U/83 di 100 m³/ab **salvo dimostrazione contraria**, è stato indicato nel P.U.C. pari a n. 874 abitanti contro i 926 del Piano decretato (calcolati con il parametro di 100 m³/ab).

Ora, come è evidente, l'errore in merito all'estensione della sottozona "C₂" deriva semplicisticamente dal fatto che il calcolo è stato effettuato graficamente in funzione del tipo di rappresentazione cartografica nella tavola di Zonizzazione: **sono state escluse erroneamente dal computo della Zona di espansione residenziale le aree di sedime della viabilità interna al Piano Attuativo approvato che, originariamente, costituivano e, di fatto, ancora costituiscono esse stesse superficie territoriale di Zona "C" che ha concorso alla produzione del volume territoriale.**

Pertanto, contrariamente a quanto rappresentato nella Zonizzazione di P.U.C., il retino che individua la Zona "C" e, nello specifico, l'ambito di sottozona "C₂" interessato dal Piano Attuativo, deve comprendere tutto il territorio, viabilità compresa. Ciò è ancora più importante se si tiene conto che il Piano Attuativo e le sue varianti hanno un iter di approvazione completamente differente dalla variante al P.U.C.. La rappresentazione effettuata nel P.U.C. della viabilità e delle aree "S" dei piani attuativi, implica che ogni variazione al Piano Attuativo che modifichi la viabilità o le aree "S", trasposte nella zonizzazione del P.U.C., necessiti di una variante "di recepimento" anche allo strumento urbanistico generale.

Negli elaborati di P.U.C., inoltre, non si dà atto della natura dell'intervento. Ciò vale sia per questo che per tanti altri interventi di edilizia economica e popolare attuati, anche oggetto di Piani di localizzazione ex art. 51 della L. 865/71 di cui ampiamente si tratta nel presente studio.

In merito si richiamano le varie versioni del Programma di Fabbricazione in cui, contrariamente al P.U.C., era ben individuata la natura delle sottozone e dei Piani Attuativi esistenti. Si riporta l'attenzione fino al primo PdF adottato dal **Commissario Straordinario con deliberazione n. 200 del 28.08.1969.**

In relazione al numero degli abitanti nel P.U.C. si riporta il mero dato teorico da D.A. RAS n. 2266/u/83 (cd. Decreto Floris), senza analisi del dato e senza indicare il reale insediamento, soprattutto alla luce della quasi completa attuazione dell'intervento.

Al fine del dimensionamento del nuovo P.U.C. in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I. sarà bene apportare i dovuti correttivi numerici analizzando i dati in funzione della volumetria effettivamente realizzata e della popolazione effettivamente insediata con la specifica sua composizione.

L'analisi dello stato insediativo dovrà fotografare il grado di attuazione del Piano, le tipologie edilizie realizzate, la popolazione effettivamente insediata, le volumetrie realizzate ma non utilizzate e le volumetrie ancora da realizzare con il calcolo della capacità insediativa residua.

Nell'ipotesi di uno studio di riqualificazione urbana ed edilizia e di assestamento urbanistico dell'ambito in esame e del territorio circostante, si ricordano i parametri urbanistici delle sottozone "C₂" nel PdF di cui al d.P.G.R. 233 del 30.10.1974, prima della variante approvata con D.A. n. 1405/U del 09.12.1977 in merito alla localizzazione delle aree da assoggettare al PdZ di Su mor 'e Maccioni:

- ✓ Destinazioni d'uso: residenza – uffici – pubblici esercizi – botteghe – autorimesse – laboratori artigianali – officine con esclusione di attività nocive o rumorose;
- ✓ Tipologia edilizia: fabbricati isolati, a schiera e a torre;
- ✓ Superficie minima dei lotti: m² 1.000;
- ✓ Indice di copertura; 0,30 m²/m²;
- ✓ Indice di fabbricabilità territoriale: 1,20 m³/m²;
- ✓ Altezza dei fabbricati: minima m 4,20; massima m 7,50.
- ✓ Indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 m³/m²;

In relazione al Comparto "A" si rappresenta che la superficie risultante da lettura grafica su cartografica aerofotogrammetrica sovrapposta alla mappa catastale è circa m² 94.180 in sottozona "C₂" del PdF e del P.U.C. a cui competerebbe una volumetria di m³ 75.344,00 (m² 94.180 x 0,80 m³/m²).

La volumetria di m³ 75.344,40 su indicata è lievemente superiore a quella indicata nel Decreto RAS di approvazione, pari a m³ 75.000.



Figura 35 - Stralcio P.U.C. vigente da UrbisMap

In relazione al Comparto “B” si opera un lieve assestamento grafico per via della sovrapposizione di alcuni areali occupati con la realizzazione dell’intervento della Coop. Monte Cresia, sempre in ambito PEEP (PEEP di Via G. Matteotti – Arch. Curridori).

La superficie da rilievo aerofotogrammetrico complessiva del comparto resta pressoché invariata.

La volumetria di **m³ 75.344,40** su indicata è lievemente superiore a quella indicata nel Decreto RAS di approvazione, pari a m³ 75.000.

Gli **indici di edificabilità per le sottozone “C₂” del P.U.C.** sono:

- ✓ Indice di edificabilità territoriale **m³/m² 0,80**;
- ✓ Indice di edificabilità fondiario massimo tra tutte le sottozone “C” pari a **m³/m² 3,00** e, comunque, nel rispetto dei parametri del Piano attuativo approvato.

Per quanto sopra, in fase di redazione della variante in assestamento del Piano di Zona e della redazione del P.U.C. in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I., si ritiene debba procedersi come segue:

- ✓ approfondita analisi urbana sullo stato insediativo alla luce degli interventi realizzati;
- ✓ verifica delle eventuali volumetrie inutilizzate: non realizzate o costruite ma non utilizzate – verifica della capacità insediativa residua del Piano attuativo;
- ✓ verifica della popolazione effettivamente insediata e sua composizione – la capacità insediativa del Piano è di fatto quella attuale risultante per i volumi abitati, sommata alla capacità residua delle unità abitative singole ancora da edificare;
- ✓ verifica dello stato di attuazione delle opere di urbanizzazione.

6. PIANO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE LUNGO LA G. VIA MATTEOTTI E PIÙ – PROGETTO ARCH. A. CURRIDORI

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 del 26.05.1989 fu adottato il P.E.E.P. progettato dall'Arch. Alfonso Curridori, poi adottato in via definitiva con deliberazione del C.C. n. 58 del 20.03.1990.

Il Piano, che in via generale si potrebbe definire più un atto ricognitivo che un vero e proprio Piano attuativo di edilizia economica e popolare, prendeva a riferimento un ambito territoriale in cui erano presenti vari interventi di trasformazione del territorio, in corso di attuazione o in programma, quali:

- ✓ piani di localizzazione ex art. 51 della L. 865/71 e ss.mm.ii. di edilizia agevolata-convenzionata in essere: Via Trilussa/ang. Via G. Matteotti; Viale Trento/ang. Via Bologna;
- ✓ piani di Lottizzazione di iniziativa privata, in fase di studio o di iter amministrativo di approvazione, in cui era prevista la cessione delle aree e delle volumetrie per interventi di edilizia sovvenzionata o agevolata-convenzionata ai sensi dell'art. 33 della L.R. 23/85 e ss.mm.ii.;
- ✓ nuovi ambiti in sottozona urbanistica "C4" del P.d.F. da acquisire integralmente per la parte effettivamente definibile nuovo P.E.E.P..

In ogni caso, l'approvazione di tale strumento attuativo conferiva alle volumetrie e agli areali dei Piani di Lottizzazione, da riservare ai sensi dell'art. 33 della L.R. 23/85, valenza di vero e proprio Piano di Zona. La norma citata, infatti, è finalizzata al recupero di aree da destinare ad edilizia economica e popolare in assenza di aree disponibili nei Piani di Zona propriamente detti o in loro vece.

Malgrado la visione d'insieme dei vari ambiti attuativi, ogni intervento costruttivo, ex art. 51 della L. 865/71, Piani di Lottizzazione e Piano di Zona, ha trovato attuazione indipendente. In particolare, a seguito della modifica normativa dell'art. 33 della L.R. 23/85, operata con l'entrata in vigore della L.R. 45/89, fu eliminato l'obbligo della riserva per interventi di edilizia economica e popolare e alcuni Piani di Lottizzazione inclusi nello studio dell'Arch. A. Curridori, Torino Nord, Torino Sud e Su de Maccioni, furono adeguati di conseguenza. Per tali ambiti, pertanto, la previsione del P.E.E.P. "generale" non ha trovato attuazione.

Lo stesso progettista dà atto, in relazione, che il P.E.E.P. si è proposto come un intervento di **razionalizzazione** di una serie di piani attuativi (alcuni già approvati dal Consiglio Comunale, altri dalla Commissione Edilizia ed altri ancora soltanto presentati), al fine di garantire una razionale distribuzione delle aree edificabili, della viabilità e dei servizi, nel contesto del tessuto urbano consolidato.

Sempre citando la relazione di progetto dell'Arch. Curridori, il Piano viene definito come elemento di coagulo tra le lottizzazioni convenzionate e le aree destinate al P.E.E.P.. L'*elemento caratterizzante* è rappresentato dalla fusione dei diversi interventi che trovano nei servizi e nella viabilità l'elemento di integrazione.

La viabilità ed i servizi sono stati studiati come se si trattasse di un unico intervento, al fine di evitare una rete viaria sovrabbondante ed una eccessiva frammentazione dei servizi.

In sostanza, il P.E.E.P. è stato concepito con una visione unitaria delle problematiche legate ai nuovi interventi di edilizia economica e popolare lungo la Via G. Matteotti e traverse.

Alla data di redazione del P.E.E.P. lo scenario attuativo era così rappresentato:

- ✓ piano di localizzazione ex art. 51 della L. 865/71 e ss.mm.ii. di Via Trilussa ang. Via G. Matteotti per la realizzazione di n. 50 alloggi da parte della Coop. Monte Cresia, a quella data approvato e in fase avanzata di realizzazione – Comparto interamente residenziale. **Intervento poi annullato con Sentenza TAR n. 898 in data 28.07.1992;**
- ✓ piano di localizzazione ex art. 51 della L. 865/71 e ss.mm.ii. di Viale Trento ang. Via Bologna. Intervento di realizzazione di n. 41 (realizzati 32) alloggi da parte della Coop. Monte Cresia, approvato e non ancora avviato, alla data di adozione del presente P.E.E.P. – Comparto interamente residenziale;
- ✓ interventi di E.E.P. in vari piani di Lottizzazione non ancora convenzionati.

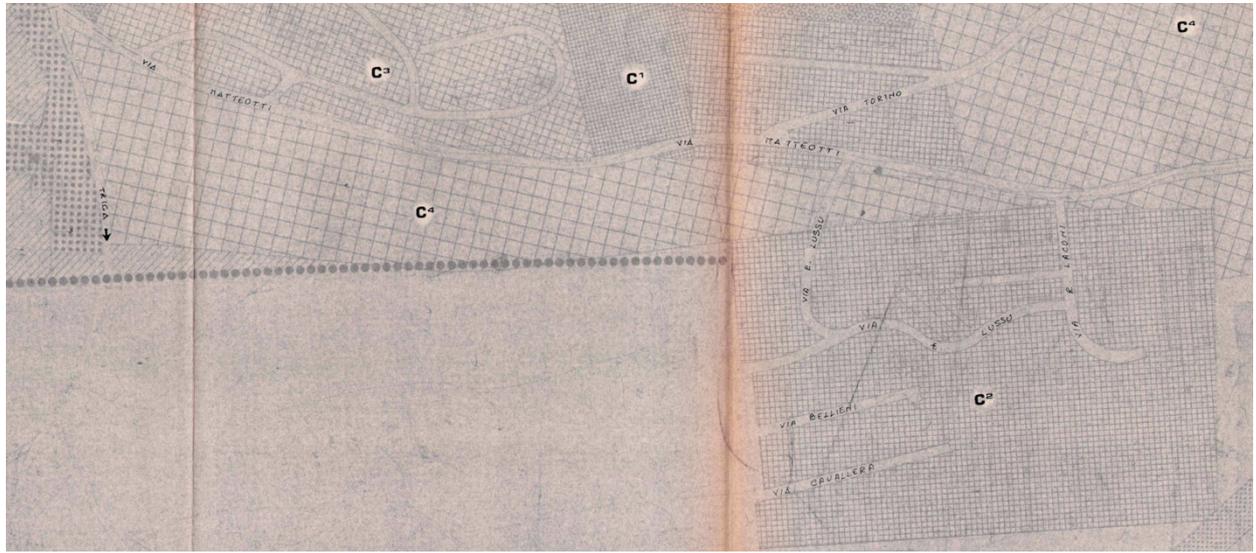
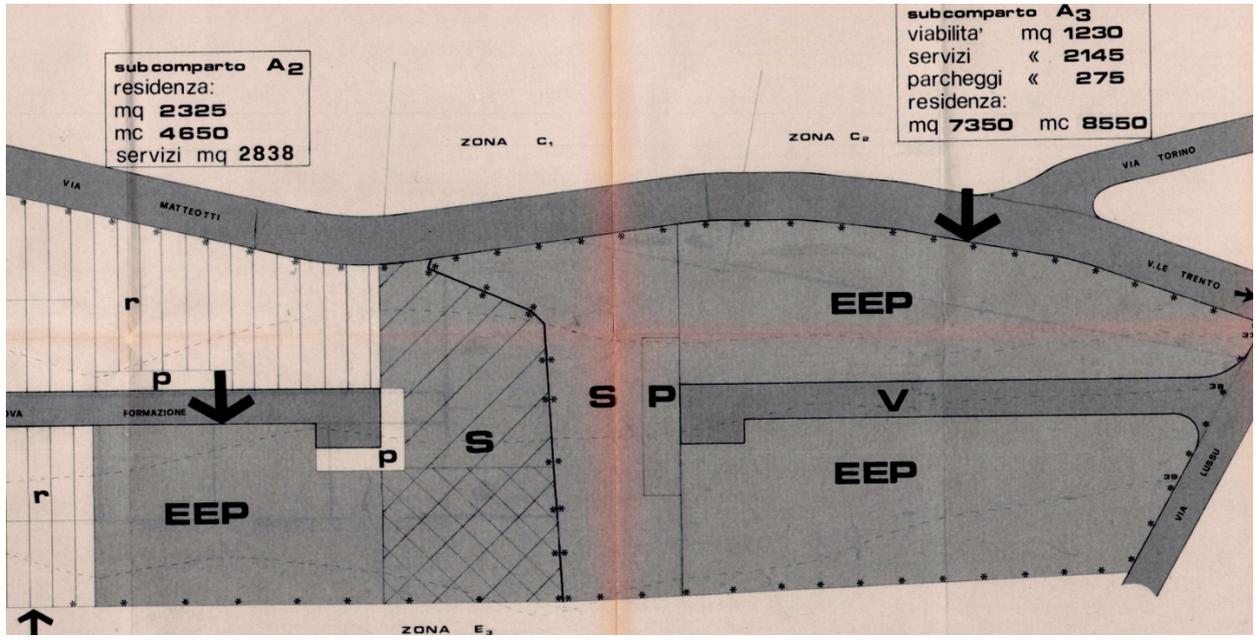
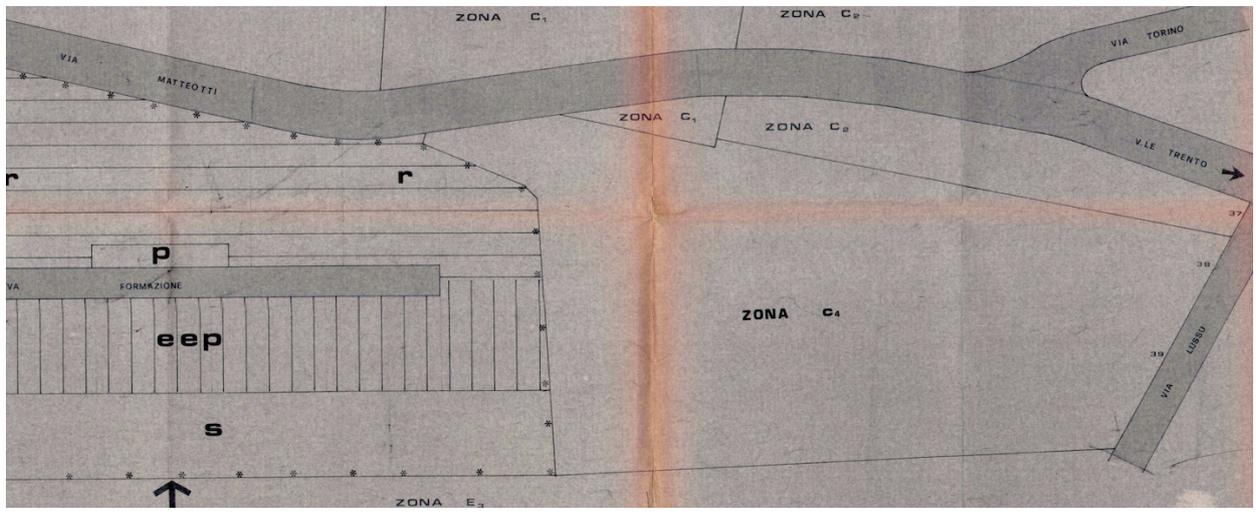
Nella relazione si afferma che in merito all'intervento in fase di attuazione di Via Trilussa sono state reperite le superfici necessarie per la verifica degli standard urbanistici nelle adiacenti sottozone "C4" non interessate da interventi attuativi.

In particolare, con l'integrazione della nuova area di m² 6.550, per soli servizi pubblici, al Comparto A₁ di Via Trilussa sono state associate le aree necessarie per equilibrarne gli standard in conformità al D.A. R.A.S. 2266/u/83 e al P.d.F. vigente del Comune di Sant'Antioco che prevedeva, quest'ultimo, una dotazione di m² 22,00/ab insediabile.

Così facendo, il P.E.E.P. in esame ha riconosciuto e preso atto di una grave carenza di aree servizi pubblici nell'attuazione dell'intervento ex art. 51 di Via Trilussa andando a riconcepire urbanisticamente l'estensione del Comparto stesso. In tal modo, a parere dello scrivente, si è sancito che le acquisizioni effettuate sono esclusivamente

dettate dalla necessità di riportare l'intervento dell'ex art. 51 della L. 865/71 nei binari della conformità rispetto al Decreto Floris e alle N.T.A. del P.d.F..

In relazione al P.E.E.P. in esame, per concludere, si richiamano i sub comparti "A3", "B1", "B2" e "B3" del Piano redatto dall'Arch. A. Curradori. Sub comparti interamente di edilizia sovvenzionata e agevolata-convenzionata.



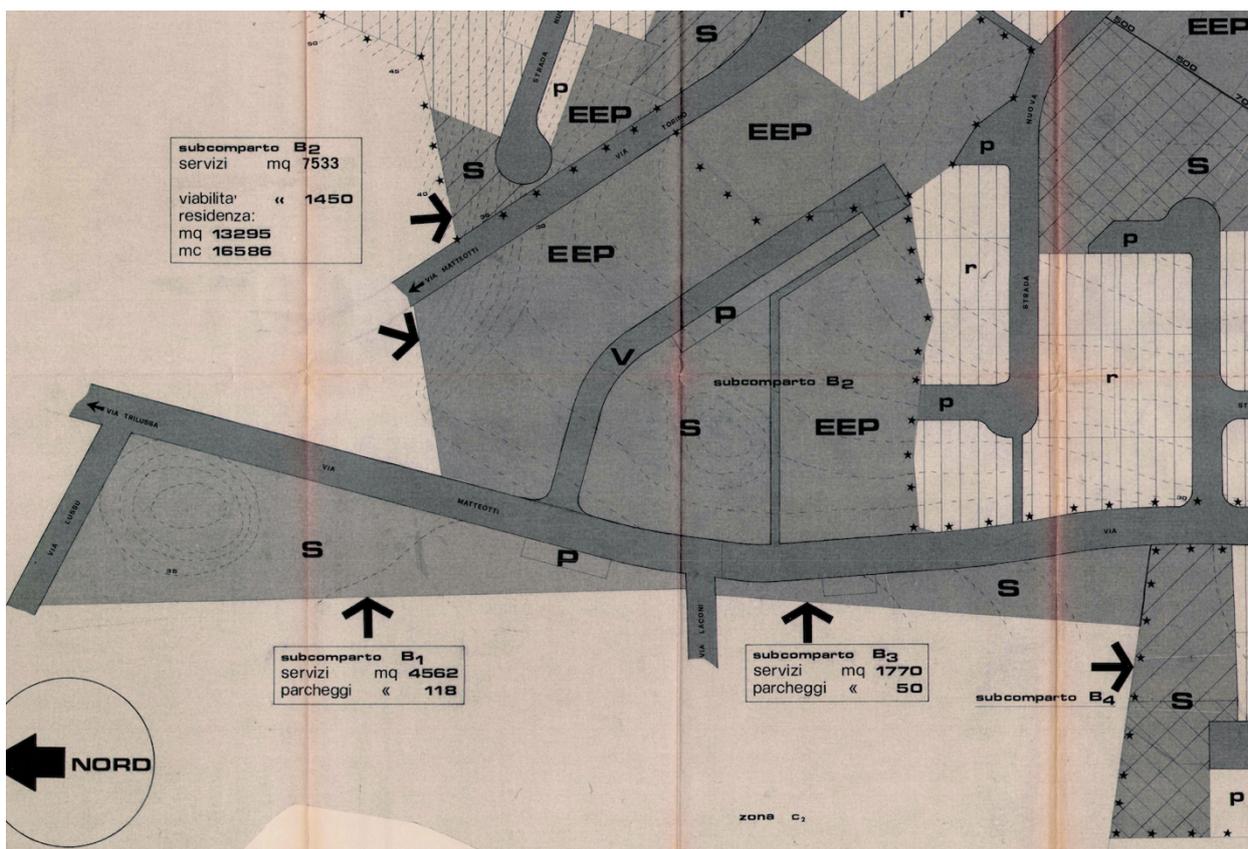
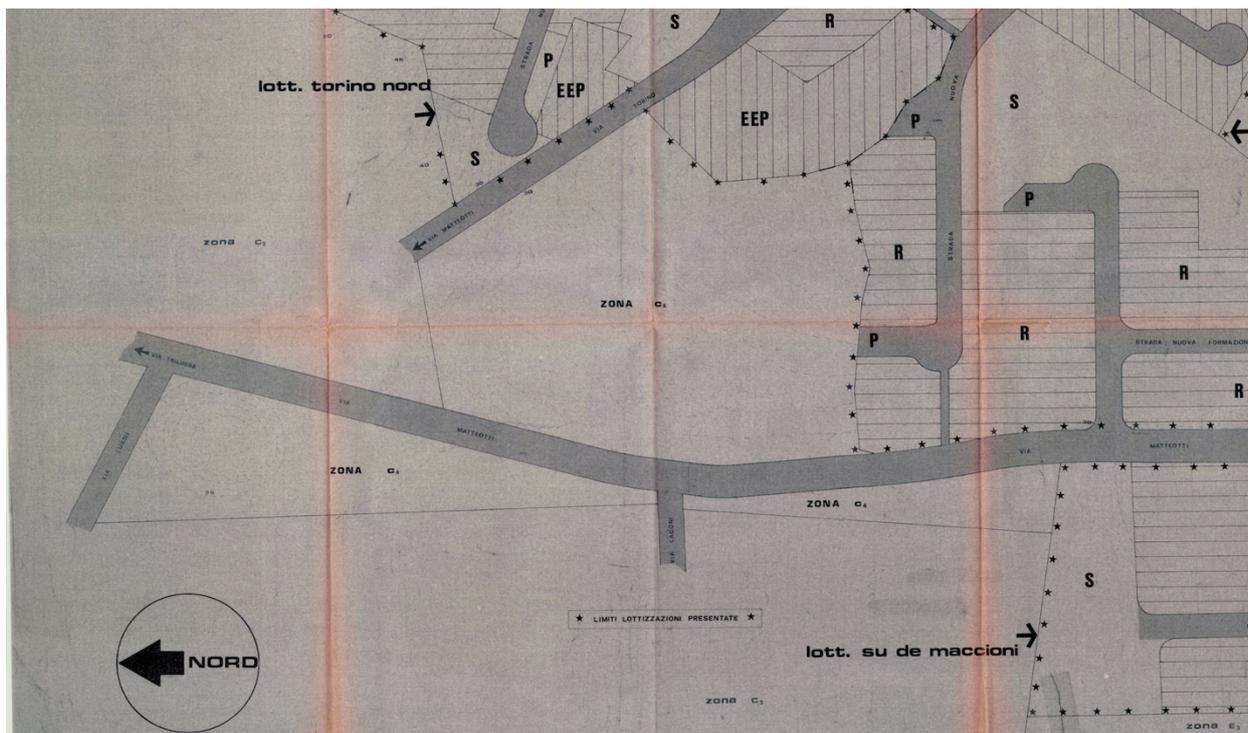


Figura 36 - Stralcio cartografia P.E.E.P. relativa ai sub compartimenti "A₃", "B₁", "B₂" e "B₃"

Anche per gli interventi di cui sopra necessita un riesame in variante e assestamento con la rappresentazione precisa della sottozona urbanistica, così come ampiamente illustrato per gli interventi di edilizia economica e popolare precedenti.

Detto ciò, si ritiene che in fase di adeguamento del P.U.C. al P.P.R. e al P.A.I. e in fase di adeguamento generale della strumentazione urbanistica comunale, anche attuativa, ogni ambito debba essere studiato e assestato autonomamente e, comunque, sempre all'interno di una visione più generale da effettuarsi col P.U.C..

I dati riportati nelle tabelle del P.E.E.P., in relazione ai vari comparti, in realtà, non hanno trovato attuazione in quanto, fatta eccezione per il P.d.L. “Monte Maccioni”, nei Piani di Lottizzazione non è più stata mantenuta la previsione di cessione delle aree per E.E.P. ai sensi e per gli effetti dell’art. 33 della L.R. 23/85 e ss.mm.ii..

Anche per gli ambiti in esame, in linea con quanto già ampiamente rappresentato in relazione alla viabilità, per uniformità di rappresentazione, la campitura della Zona “C” viene estesa anche alla viabilità realizzata con i Piani attuativi convenzionati.

In merito alla perimetrazione delle aree dei vari sub comparti del P.E.E.P. di Via G. Matteotti si ha l’esigenza di una rappresentazione in funzione degli interventi di interesse pubblico attuati dall’Amministrazione Comunale. In relazione ai sub comparti “A₃”, “B₁”, “B₂” e “B₃”, dalla relazione e dalle tavole del Piano si leggono i seguenti valori di superficie e di volume:

sub comparto	Superficie complessiva indicata	Superficie fondiaria per residenze	Superficie per servizi pubblici	Superficie per parcheggi	Superficie per viabilità interna	Volumetria per residenza	Volumetria per servizi *	Volumetria totale
“A ₃ ”	11.000,0 m ²	7.350,0 m ²	2.145,0 m ²	275,0 m ²	1.230,0 m ²	8.550,0 m ³	2.450,0 m ³	11.000,0 m ³
“B ₁ ”	4.680,0 m ²	0,0 m ²	4.562,0 m ²	118,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ³	0,0 m ³	0,0 m ³
“B ₂ ”	14.495,0 m ²	9.450,0 m ²	3.595,0 m ²	0,0 m ²	1.450,0 m ²	9.299,0 m ³	3.840,0 m ³	13.139,0 m ³
“B ₃ ”	1.820,0 m ²	0,0 m ²	1.770,0 m ²	50,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ³	0,0 m ³	0,0 m ³
Tot.	31.995,0 m²	16.800,0 m²	12.072,0 m²	443,0 m²	2.680,0 m²	17.849,0 m³	6.290,0 m³	24.139,0 m³

N.B. * per Servizi sono intesi nel P.E.E.P. le attrezzature relative ad aree di interesse comune, istruzione, verde pubblico attrezzato.

Sottozona urbanistica di riferimento sia nel Programma di Fabbricazione che nel Piano Urbanistico Comunale: “C₄”.

Indice territoriale di edificabilità da P.U.C.: **1,00 m³/m²**.

Volumetria complessivamente realizzabile: **31.995,0 m² x 1,00 m³/m² = 31.995,0 m³**, di cui:

- ✓ **3.199,50 m² per servizi pubblici (10%);**
- ✓ **6.399,00 m² per servizi strettamente connessi con la residenza (20%);**
- ✓ **22.396,50 m² per residenze (70%).**

In merito alla superficie territoriale di intervento si rappresenta che questa è al netto delle aree di sedime della Via E. Lussu e della Via G. Matteotti, seppur anche queste sono state acquisite in procedura espropriativa per l’attuazione degli interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata-convenzionata.

Per i sub comparti “A₃”, “B₁” e “B₃”, pertanto, si rileva una sostanziale differenza tra i valori numerici di superficie indicati nel Piano, e riportati su in tabella, e la superficie grafica di zonizzazione escludendo l’area di sedime della viabilità: tratto delle Vie Laconi, E. Lussu e G. Matteotti.

Ciò è presumibilmente dovuto ad errori cartografici dovuti alla sovrapposizione di mappe e alla assenza di adeguata cartografia su supporto informatico.

Da quanto su riportato, la volumetria indicata nel P.E.E.P., pari a m³ 24.139, è nettamente inferiore a quella potenziale da P.U.C. e pari a m³ 31.995.

La volumetria effettiva sarà quella risultante dal P.E.E.P. in assestamento in funzione degli interventi costruttivi autorizzati dall’Amministrazione Comunale **senza alcun ulteriore incremento volumetrico, fatta ovviamente salva la possibilità di realizzare la quota volumetrica pubblica.** Al riguardo si richiamano gli interventi costruttivi il cui Ente attuatore era la Coop. Monte Cresia, in virtù del P.E.E.P. di cui sopra integrato con il Programma di Recupero Urbano approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 41 del 19.03.1996, n. 69 del 17.05.1996 e n. 76 del 10.06.1996.

Con il Programma di Recupero Urbano/1996, che acquisì il visto di legittimità da parte del CO.CI.CO di Iglesias in data 17.06.1996, furono integrati i volumi del P.E.E.P. di cui sopra per la realizzazione di residenze e sevizi privati ceduti in proprietà alla Cooperativa Monte Cresia.

Ad integrazione di quanto rappresentato in merito ai parametri edificatori risultanti dal P.E.E.P. approvato, inferiori alle potenzialità del P.U.C. e a quanto assentito dall’Amministrazione comunale con gli interventi costruttivi di edilizia agevolata-convenzionata (P.E.E.P. originario e Programma di Recupero Urbano/1996) si rimanda alla fase di pianificazione attuativa per la rappresentazione dettagliata dello stato di fatto.

Conclusioni. Sintesi varianti.

In tale sede, per quanto di competenza del Piano Urbanistico comunale, si rappresenta l'ambito territoriale di riferimento degli interventi attuati con l'attribuzione della sottozona urbanistica di riferimento. In merito a ciò, si evidenziano due aspetti:

- ✓ viene lievemente modificata la linea di separazione tra P.E.E.P. "Su mor 'e Maccioni – Comparto B" e P.E.E.P. di Via G. Matteotti-subcomparto "B₂" per tener conto dell'effettivo stato di edificazione degli interventi – La modifica non comporta incrementi volumetrici rispetto a quanto già assentito;
- ✓ viene lievemente modificata l'area del sub comparto "A₃" del P.E.E.P. di Via G. Matteotti per tener conto dell'intervento autorizzato con il Programma di Recupero Urbano/1996. La sottozona urbanistica "C₄" viene lievemente modificata in funzione dell'intervento attuato dall'Amministrazione comunale con il Programma (in funzione dello stato di fatto) a discapito della sottozona "C₇". La modifica non comporta ulteriore capacità edificatoria nell'ambito del Programma citato.
- ✓ i reliquati di sottozona "C₁" e "C₂" risultanti dalla cartografia, in realtà sembrerebbero errori cartografici come si evince dalla sovrapposizione delle delimitazioni planimetriche su mappa catastale degli interventi originari, vedasi in particolare il P.E.E.P. Su mor 'e Maccioni, sono stati ricompresi nella sottozona "C₄" del nuovo Comparto G che ricomprende i sub compartimenti "A₃", "B₁", "B₂" e "B₃" del PEEP di Via G. Matteotti.

La superficie complessiva della sottozona "C₄" del Pdf e del P.U.C. interessata dagli interventi di edilizia agevolata-convenzionata, da lettura grafica su cartografica aerofotogrammetrica sovrapposta alla mappa catastale e alle planimetrie raster del vecchio Pdf, tenendo conto del dato numerico delle tabelle di Piano e con gli assestamenti nella tavola di Zonizzazione stralcio (E1a_{stralcio}) di variante, risulta di circa **m² 31.480** a cui competerebbe una volumetria di m³ 31.480 (m² 31.480 x 1,000 m³/m²).

La volumetria di **m³ 31.480** su indicata è quella massima assentibile anche considerando la superficie territoriale dei vari interventi riclassificati in sottozona "C₄" da studiare unitariamente in assestamento e riqualificazione.

Volumetria in riduzione rispetto alla potenzialità del P.U.C. vigente.

In attuazione della presente variante di assestamento al P.U.C. si procederà con la redazione delle varianti di assestamento e riqualificazione urbanistica dei vari interventi di edilizia sovvenzionata e agevolata-convenzionata. Piani pressoché privi di idonea documentazione urbanistica con valenza di piano attuativo.

Per soli fini ricognitivi e di organicità gli ambiti di studio, per continuità territoriale, potranno essere inglobati e suddivisi in due Piani di Edilizia Economica e Popolare in località Monte Cresia e Su mor 'e Maccioni, lungo l'asse della Via G. Matteotti.

I due ambiti potranno essere definiti come:

- **"Primo ambito di Via Trilussa/Via G. Matteotti"**. L'ambito di riferimento è delimitato:
 - ✓ dalla Via Trilussa (a Nord Nord Ovest) e dalla Via Giacomo Matteotti (a Est) che individuano più propriamente l'intervento originario ex art. 51 della L. 865/71 (annullato dal TAR), 4° biennio L. 457/78 – Coop. Monte Cresia, poi inglobato nel P.E.E.P. di Via G. Matteotti adottato definitivamente con delib. del C.C. n. 58 del 20.03.1990;
 - ✓ dalla Via Giacomo Matteotti (a Ovest) e dalle Vie Dott. Antonio Maria Polo, Giovanni Falcone e Dott. Paolo Borsellino che individuano gli interventi del Piano di Rinascita (ex villaggio dei pescatori) e ex art. 51 della L. 865/71 dell'ex I.A.C.P. della Provincia di Cagliari e della Coop. Edil Sulcis.

Tale ambito, al fine di procedere con un organico studio di assestamento urbanistico e di riqualificazione urbana, comprende i seguenti interventi che saranno identificati come Comparti:

- a) *Intervento della Regione Autonoma della Sardegna: Villaggio di risanamento igienico ai sensi della L. 11.06.1962, n. 588, Piano di Rinascita – Via G. Matteotti, Via A. M. Polo, Via G. Falcone – Intervento di edilizia sovvenzionata ex I.A.C.P. della Provincia di Cagliari – Sottozona urbanistica del P.U.C. "C₃" – Comparto "A";*
- b) *Intervento ex art. 51 della L. 865/71 – ex ambito del Piano di risanamento igienico ai sensi della L. 11.06.1962, n. 588 – Via G. Matteotti, Via A. M. Polo, Via P. Borsellino - Intervento ex Legge 22.10.1971, n. 865, artt. 68/a, 68/b e 55/a di edilizia sovvenzionata ex I.A.C.P. della Provincia di Cagliari – Sottozona urbanistica del P.U.C. "C₃" – Comparto "B";*
- c) *Piano di localizzazione ex art. 51 della Legge 865/71 e ss.mm.ii. – L. 27.05.1975, n. 166 – Intervento di Edilizia Agevolata-convenzionata Coop. Edil Sulcis S.r.l. - Via G. Matteotti, Via A. M. Polo – Sottozona urbanistica del P.U.C. "C₃" (ex "C₁") – Comparto "C";*

- d) Piano di localizzazione ex art. 51 della Legge 865/71 e ss.mm.ii. di Via Trilussa ang. Via Matteotti – Intervento di Edilizia Agevolata-convenzionata Coop. Monte Cresia, 4° biennio – Sottozona urbanistica del P.U.C. “C₄” – Comparto “D”;
- e) Area servizi – verde attrezzato e impianti sportivi - ad integrazione dell'intervento di cui alla precedente lett. d) e a completamento del tassello di Sottozona urbanistica del P.U.C. “C₄” di Via Trilussa ang. Via G. Matteotti – Comparto “D”.

➤ **“Secondo ambito di Via G. Matteotti, Via Baden Powell, Via Torino, Via E. Lussu e più”.** L'ambito di riferimento, meglio rappresentato negli elaborati di progetto allegati al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, comprende i seguenti interventi:

- f) Piano di Zona ex L. 167/62 in località Su mor 'e Maccioni – Interventi vari di edilizia sovvenzionata ex I.A.C.P. della Provincia di Cagliari e agevolata-convenzionata di cooperative, imprese e singoli costruttori – Sottozona urbanistica del P.U.C. “C₂” – Comparto “E”, riguardante il territoriale a Ovest della Via G. Matteotti (Via E. Lussu e più) – Coincidente con il Comparto “A” del Piano di Zona originario;
- g) Piano di Zona ex L. 167/62 in località Su mori 'e Maccioni (comparto in località Monte Cresia) – Interventi vari di edilizia sovvenzionata ex I.A.C.P. della Provincia di Cagliari e agevolata-convenzionata di cooperative, imprese e singoli costruttori – Sottozona urbanistica del P.U.C. “C₂” – Comparto “F”, riguardante il territoriale a Est della Via G. Matteotti (Via Baden Powell e Via Torino) – Coincidente con il Comparto “B” del Piano di Zona originario;
- h) Piano di Zona ex L. 167/62 in località Su mori 'e Maccioni/Monte Cresia – Interventi vari di edilizia sovvenzionata ex I.A.C.P. della Provincia di Cagliari e agevolata-convenzionata Coop. Monte Cresia – Sottozona urbanistica del P.U.C. “C₄” – Comparto “G” a Ovest di Via G. Matteotti, ex sub compartimenti “A₃” e “B₁” del P.E.E.P. Via G. Matteotti (prog. Arch. A. Curridori);
- i) Piano di Zona ex L. 167/62 in località Su mori 'e Maccioni/Monte Cresia – Interventi vari di edilizia sovvenzionata ex I.A.C.P. della Provincia di Cagliari e agevolata-convenzionata Coop. Monte Cresia – Sottozona urbanistica del P.U.C. “C₄” – Comparto “G” a Est di Via G. Matteotti, ex sub compartimenti “B₂” e “B₃” del P.E.E.P. Via G. Matteotti (prog. Arch. A. Curridori).

7. CONCLUSIONI IN RELAZIONE ALL'AMBITO DI ZONA “C”

Per quanto ampiamente detto in relazione, necessita un riordino generale della strumentazione urbanistica generale ed attuativa.

Pertanto, il presente progetto vuole essere:

- ✓ un primo passo per il riordino partendo dalla rappresentazione grafica corretta della campitura delle sottozone interessate dai piani di edilizia sovvenzionata ed agevolata-convenzionata lungo la Via Matteotti;
- ✓ un'indicazione di indirizzo per la correzione cartografica in tutto il territorio comunale, sia in relazione alla strumentazione urbanistica generale che a quella attuativa, al fine di:
 - dare certezza all'interno del Comune in fase di esame delle istanze e di formazione dei titoli abilitativi;
 - dare certezza a tutti i cittadini e gli operatori del settore in fase di redazione dei progetti e di presentazione delle istanze;
 - pubblicare sul SITO Internet del Comune tutta la strumentazione urbanistica in formato chiaro e “certificato” onde ridurre le istanze di accesso agli atti permettendo, nel contempo, ai professionisti di verificare e autocertificare la conformità degli interventi in progetto;
 - rendere trasparente l'attività della Pubblica Amministrazione consentendo a chiunque di presentare in qualsiasi momento osservazioni su eventuali criticità e errori commessi in fase di redazione e aggiornamento degli atti. Contraddittorio permanente rendendo partecipi i cittadini nelle attività di pianificazione.

Per la rappresentazione grafica si rimanda agli elaborati di progetto.

8. VARIANTE PER L'AMBITO INTERESSATO DALLA ZONA INDUSTRIALE "D", SOTTOZONE "D₁" E "D₂" – PERIMETRAZIONE DELLE AREE INTERESSATE DAI PIANI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) IN LOCALITÀ "SU GIRILI DE GION PAU" – CADUCAZIONE VINCOLO P.I.P. SUL SECONDO STRALCIO DEL SECONDO AMPLIAMENTO.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 171 del 31.03.1982, avente ad oggetto "Zona Artigianale – Piano per insediamenti produttivi (Legge 865/71 – Art. 27) – Delimitazione aree interessate – Nomina progettista", fu delimitata l'area per la predisposizione del Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) nella Zona Industriale ed Artigianale in località "Su Girili de Gion Pau".

Con deliberazione di C.C. n. 328 del 26.03.1985 fu adottato il P.I.P. ai sensi dell'art. 27 della Legge 865/71 con ss.mm.ii., poi approvato con Decreto dell'Assessore agli EE.LL. Finanze e Urbanistica n. 1246/U del 07.11.1986.

Ai sensi del terzo comma dell'art. 27 della L. 865/71, i P.I.P. e, contestualmente, le dichiarazioni di pubblica utilità insite nelle loro approvazioni, hanno una durata di validità di dieci anni, come peraltro indicato nel D.A. RAS di approvazione.

Il Piano di cui sopra, per quanto indicato nei capoversi precedenti, sarebbe di fatto decaduto per le parti non attuate (non acquisite al patrimonio comunale e non oggetto di trasformazione). Con tale decadenza, per quanto su detto, è venuta meno la "dichiarazione di pubblica utilità dell'opera", con le conseguenti criticità in relazione alle procedure di acquisizione di parte delle aree interessate dal Piano.

Il Piano, successivamente all'approvazione originaria, è stato oggetto di varianti, anche in ampliamento, e necessita, per le motivazioni più avanti esplicitate, di un nuovo studio di variante e assestamento e, soprattutto, di una nuova adozione e una nuova dichiarazione di pubblica utilità. Il nuovo studio, inoltre, nasce da ulteriori esigenze, quali, a titolo esemplificativo:

- la superficie del P.I.P. originariamente approvato, e sue varianti, non è più coerente con la zonizzazione del P.U.C. vigente, in particolare in relazione alla viabilità di Piano (vedasi rappresentazioni nelle figure a seguire);
- l'adeguamento della perimetrazione sulla base del rilievo topografico dello stato di fatto, escludendo parte delle aree perimetrali non attuate in corrispondenza della Via Rinascita, sul lato della Zona SIC (vedasi figure a seguire) – aree, peraltro, da riclassificare urbanisticamente, escludendole dalla Zona Industriale per riclassificarle come Zone di salvaguardia e da assoggettare a riqualificazione ambientale;
- ridefinire il piano in funzione della reale conformazione dei lotti, al fine di porre ordine all'assetto proprietario;
- ridurre la superficie fondiaria, tenendo conto del gran numero di aree non attuate, a vantaggio delle aree verdi, parcheggi e servizi pubblici, nel rispetto della quota minima pari al 10% della nuova superficie territoriale (in diminuzione) in conformità ai parametri del D.A. agli EE.LL., Finanze ed Urbanistica n. 2266/U/83: la necessità di reperire nuove aree per verde e servizi pubblici deriva dall'esclusione dalla zona industriale della superficie lungo la Via Rinascita interessata dal Sito di Interesse Comunitario in cui erano localizzate parte delle superfici a parcheggio e servizi pubblici, mai attuati;
- ridurre gli oneri finanziari necessari per la completa attuazione del Piano e porre le basi per completarne l'attuazione sia sotto il profilo infrastrutturale che produttivo e per la riqualificazione territoriale dell'ambito interessato;
- modificare la viabilità prevedendo il collegamento tra la Via Logudoro e la nuova viabilità del secondo ampliamento del P.I.P., parallela alla Via Logudoro;
- adeguare la pianificazione urbanistica attuativa in funzione dello studio di compatibilità idrogeologica in corso per tutto il territorio Comunale, seppur non ancora approvato, in uno con lo studio già avviato del nuovo P.U.C. in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I.;
- assestamento cartografico.

Una prima variante al planivolumetrico, senza modifica della superficie complessiva edificabile, è stata adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 75 del 07.03.1988, divenuta esecutiva con provvedimento n. 3868/1 del 11.05.1988 del CO.CI.CO di Iglesias. Variante approvata poi con deliberazione di C.C. n. 73 del 24.02.1989. Nessuna delle varianti approvate ha mai costituito formale riadozione del P.I.P. con reiterazione della dichiarazione di pubblica utilità, da far nuovamente decorrere il termine decennale di validità. In ogni caso, seppur il Consiglio di Stato abbia ribadito la "ultrattività" dei piani attuativi scaduti, ciò vale limitatamente alle parti già attuate e non oggetto di procedure acquisitive non definite nei termini. Parti, queste ultime, per le quali deve essere effettuata una nuova dichiarazione di pubblica utilità con l'adozione definitiva di un nuovo strumento attuativo e apposti nuovamente i vincoli preordinati all'esproprio da attuare, nelle forme di legge, entro i termini di validità del Piano.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 20.03.1990, avente ad oggetto "P. di F. – Variante norme di attuazione zone G-3 area servizi per l'edilizia scolastica – Ampliamento Zona D e localizzazione P.I.P. (delibera C.C. n. 97/89) – Approvazione definitiva", è stata adottata definitivamente la variante al Regolamento Edilizio ed annesso Programma di Fabbricazione adottata con deliberazione del C.C. n. 97 del 26.05.1989. Con la presente variante è stata individuata l'area di ampliamento della Zona "D₂" per la redazione di un P.I.P.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 20.12.1993 è stato approvato il progetto dei lavori di urbanizzazione del Piano Produttivo Artigianale, la cui ubicazione risultava in variante alle previsioni dello strumento urbanistico generale. La variante è stata poi approvata con Decreto dell'Assessore Regionale agli Enti Locali Finanze ed Urbanistica n. 1427/U del 10.11.1994.

Con successivo proprio atto n. 93 del 14.09.1995, avente ad oggetto "P.I.P. – Approvazione Piano attuativo – ampliamento" e successiva deliberazione di C.C. n. 36 del 19.02.1996 avente ad oggetto "Ampliamento piano per gli insediamenti produttivi – approvazione piano attuativo – chiarimenti", il Consiglio Comunale adottò il progetto di ampliamento del Piano per gli Insediamenti Produttivi. Deliberazioni annullate dal Comitato di Controllo di Iglesias nella seduta del 19.03.1996.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 26.04.1996 il Piano di cui sopra è stato nuovamente adottato e con successiva deliberazione n. 25 del 26.05.1997 è stato adottato in via definitiva. Anche per tale primo ampliamento, come per il P.I.P. originario, è decorso il termine decennale di validità, necessitando pertanto della riapprovazione.

Oltre ai suddetti Piani è stato redatto, ed adottato con deliberazione del C.C. n. 29 del 30.06.2010, un secondo ampliamento del P.I.P. in variante non sostanziale al P.U.C. in relazione alla conformazione di due porzioni di sottozona omogenee "D₂" e "H₁" a parità di superficie. La variante al P.U.C. è stata adottata in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 24.05.2011, poi entrata in vigore con la pubblicazione della deliberazione di adozione definitiva per estratto sul BURAS n. 23 in data 13.08.2011.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 10.06.2019 è stato approvato il nuovo "Regolamento per l'assegnazione delle aree nei Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) in località Su Girili de Gion Pau" e con lo stesso atto si è disposto di procedere con l'adeguamento della strumentazione urbanistica e porre in essere le attività per l'attuazione integrale dell'ambito produttivo in esame.

Stralcio del Piano Urbanistico Comunale vigente: criticità

In relazione all'ambito in esame, si riporta a seguire lo stralcio del P.U.C. vigente con indicazione delle criticità e delle varianti proposte. Preliminarmente si richiamano gli atti di approvazione del P.U.C. e successive varianti in relazione all'ambito in esame.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 28.06.2000 è stato adottato definitivamente il P.U.C., entrato in vigore con la pubblicazione sul BURAS in data 19.01.2002, che ha di fatto inciso sulle previsioni dell'ambito territoriale interessato dal P.I.P., seppur in modo limitato, con la previsione della nuova viabilità di Piano (vedasi viabilità di Piano tra porto mercantile, area Sardamag e la Via Rinascita).

Con le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 29/2010 e n. 20/2011, su richiamate, è stata approvata una nuova variante al P.U.C. propedeutica per l'adozione del secondo ampliamento del P.I.P..

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 10.05.2019 sono stati approvati gli aggiornamenti del Piano di Gestione dei Siti di Interesse Comunitario tra i quali il SIC "Is Pruinis", attualmente ricadente nel P.U.C. vigente in gran parte in sottozona omogenea "D₁*", e univocamente determinato dal Codice Natura 2000 di identificazione del sito ITB042225, così come indicato dal Decreto Ministeriale del 03.04.2000, ai sensi della Direttiva Habitat dell'Unione Europea (92/43/CEE) e dalla Direttiva Uccelli (79/409/CEE).

Si ritiene che parte delle previsioni del P.I.P. originario, per la parte ricadente sulle aree oltre la Via Rinascita, sul lato della zona umida, non siano più attuabili poiché non sono state acquisite al patrimonio comunale nella loro interezza e sono interessate, o lambite, dalla zona delimitata dal SIC di cui sopra e, peraltro, non si ritengono più necessarie per la funzionalità del P.I.P.. Di contro, le stesse aree si ritiene debbano essere assoggettate ad intervento di riqualificazione ambientale.

Analogo ragionamento è stato effettuato in merito alla viabilità di Piano, relativamente al collegamento tra il porto mercantile e la Via Rinascita, che andrà nuovamente studiata con la redazione del nuovo P.U.C. in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I..

Per le motivazioni di cui sopra si ritiene debba essere adottata una variante al P.U.C. vigente, con le azioni seguenti:

- la riduzione della sottozona “D₂” interessata dal P.I.P., originario e successivi ampliamenti, con riclassificazione delle aree stralciate, lungo la Via Rinascita, in sottozona di salvaguardia “H₁*” (aree immediatamente limitrofe alla delimitazione del Sito di Interesse Comunitario “Is Pruinis”);
- l’eliminazione di tutta la sottozona omogenea “D₁*” interessata dal SIC e riclassificazione della stessa superficie in zona omogenea di salvaguardia “H” sottozona “H₁*”;
- eliminazione della previsione di viabilità di P.U.C. tra porto mercantile, area Sardamag e la Via Rinascita, in gran parte ricadente in area SIC o limitrofa ad essa;
- adeguamento cartografico del Piano Urbanistico Comunale con precisa individuazione della perimetrazione dell’ambito interessato dal Piano per gli Insediamenti Produttivi e suoi ampliamenti.

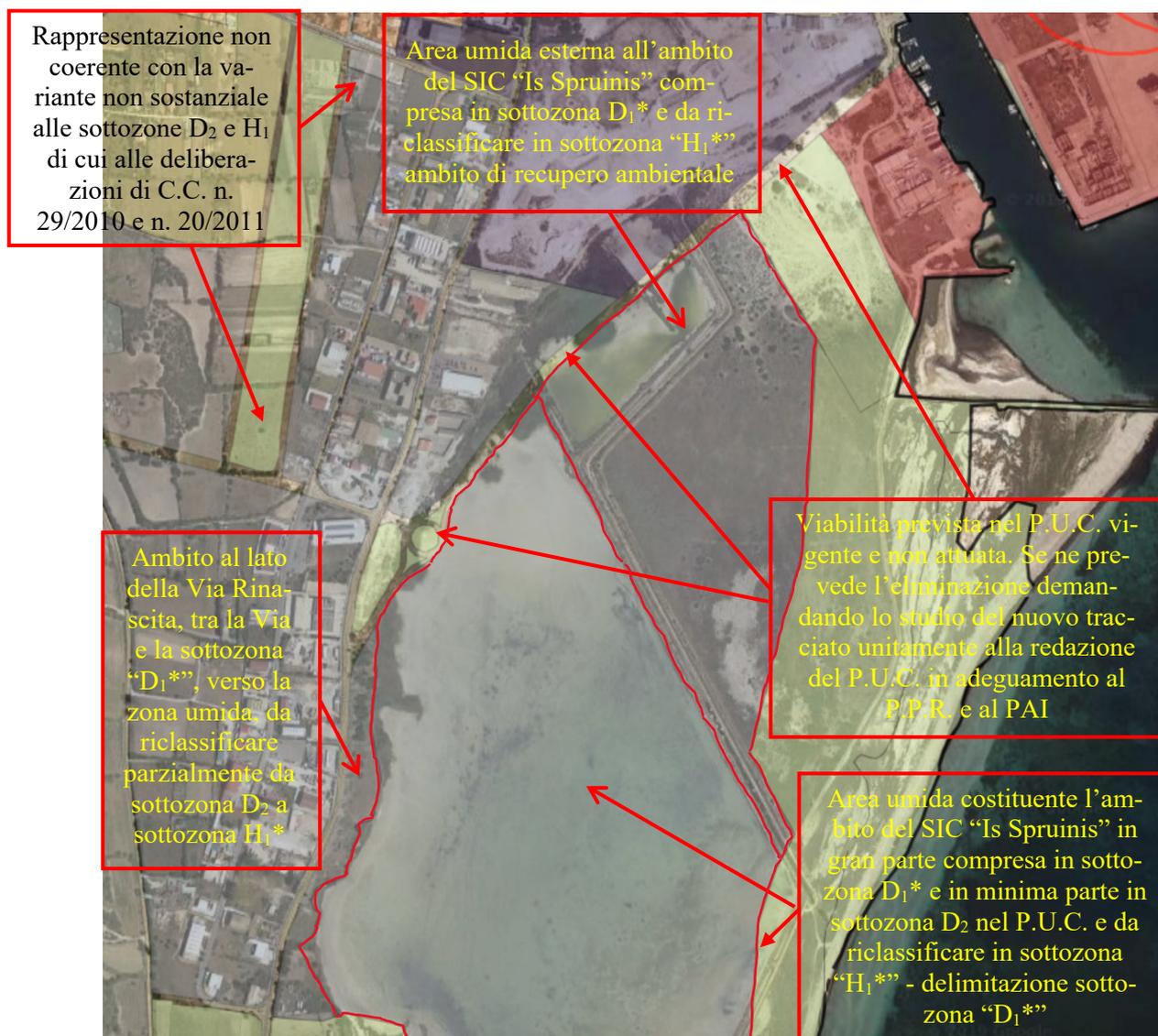


Figura 37 - Stralcio cartografico del P.U.C. vigente, seppur non coerente con l’ultima variante alla sottozona “D₂” approvata con deliberazioni di C.C. n. 29/2010 e n. 20/2011 (stralcio cartografico estratto da UrbisMap)

Anche in relazione a tale ambito si ripetono numerose delle criticità già evidenziate per la Zona “C” in merito alla rappresentazione cartografica del P.U.C. vigente e alle incongruenze tra i vari strumenti di lavoro.

Nella stessa cartografia non sono riportate in modo integrato le successive varianti intervenute dal 2000 ad oggi. Ciò costituisce elemento di incertezza e di criticità in fase di certificazione della conformità urbanistica in mancanza di elaborati certificati e resi pubblici alla portata di cittadini e operatori del settore.

Ad integrazione di quanto sopra, relativamente alla sottozona “D₂”, si richiama la deliberazione di C.C. n. 47 del 19.12. 2019 con la quale è stato adottato in via definitiva il primo stralcio funzionale del secondo ampliamento del P.I.P. di cui alla deliberazione di adozione n. 29 del 30.06.2010. In relazione a ciò si ritiene che:

- il secondo stralcio funzionale, perimetrato all'interno del secondo ampliamento del P.I.P., pertanto sottoposto di fatto a vincolo espropriativo, non possa trovare attuazione così come ipotizzato per via delle risultanze dello studio di variante al Piano di Assetto Idrogeologico in fase di approvazione per l'intero territorio comunale;
- sono in corso di espletamento le procedure di gara per l'affidamento dell'incarico di completamento del P.U.C. e del P.U.L. in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I., con il quale sarà riestudato l'intero ambito della sottozona "D₂" del P.U.C. e solo successivamente si potrà operare per la fase attuativa di tale ambito;
- per quanto indicato nei punti precedenti si ritiene debba essere caducato il vincolo derivante dal P.I.P. relativamente al secondo stralcio del secondo ampliamento, operando così una **riperimetrazione in diminuzione** del secondo ampliamento al solo primo stralcio adottato in via definitiva;
- si ritiene, inoltre che, prima di procedere con un ulteriore ampliamento del P.I.P. si dovrà completare l'attuazione e la riqualificazione degli ambiti già oggetto di pianificazione esecutiva.



Figura 38 - Stralcio cartografico del P.U.C. vigente, seppur non coerente con l'ultima variante alla sottozona "D₂" approvata con deliberazioni di C.C. n. 29/2010 e n. 20/2011 (stralcio cartografico estratto da UrbisMap)

← Piano Urbanistico Comunale di Sant'Antioco

D1* / Insediamenti produttivi

← PAI Frana - Sant'Antioco

Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0)

← PAI Piena - Sant'Antioco

✓ Hi4 / Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)

← Territori Gravati da Usi Civici: Sant'Antioco

1_ / Aree non soggette ad usi civici

← Piano Gestione Rischio Alluvioni - Inondazione Costiera Sardegna

✓ Tr2 / Pericolosità da inondazione costiera - Tempo di ritorno 2 anni

← Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

06 Carbonia e Isole sulcitane / Ambito di Paesaggio - 06 Carbonia e Isole sulcitane

Aree antropizzate / Aree antropizzate

✓ Aree di Notevole Interesse Botanico e Fitogeografico / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Aree di ulteriore interesse naturalistico comprendenti le specie e gli habitat prioritari, ai sensi della Direttiva CEE 43/92 - Biotipi di rilevante interesse; aree di notevole interesse faunistico, botanico e fitogeografico; oliveti con più di 50 anni; colture terrazzate; boschi d'aseme; parcelle di sperimentazione forestale storica; fascia di transizione tra ecosistemi terrestri e marini; loci classici; arborei

✓ Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Beni Paesaggistici d'insieme

✓ Laghi naturali, Invasi Artificiali, Stagni, Lagune / Laghi naturali, Invasi Artificiali, Stagni, Lagune

✓ Zone umide costiere / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Zone Umide costiere (stagni, lagune, saline, foci di fiumi non ricadenti nelle aree naturali)

✓ Zone umide costiere Revisionati con DGR 33/37 del 30/09/2010 / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Zone Umide costiere (stagni, lagune, saline, foci di fiumi non ricadenti nelle aree naturali)

← SITAP

- L1497_1939 / Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo
 - Atto - DAPI TPUC/14 06/04/1990
 - Codice SITAP - 200050
 - Descrizione - Sant'antioco - Parte Del Territorio Comunale

← International Bird Area

- IBA190 / Codice: IBA190 - Nome: Stagni del Golfo di Palmas - Regione: Sardegna

← Siti di Interesse Comunitario

- ITB042225 / Codice: ITB042225 - Nome: Is Pruinis - Regione: Sardegna - ZSC (Zone speciali di conservazione) SIC (Siti di importanza comunitaria) - Data di aggiornamento: 9-2010



Figura 39 - Stralcio Piano Paesaggistico Regionale

Come si può evincere dallo stralcio su riportato, la rappresentazione della Zona Industriale interessata dall'insediamento esistente, all'interno del P.P.R., non è coerente con lo stato di fatto e con il P.I.P. in località "Su Girili de Gion Pau" approvato e in gran parte attuato.

Necessita pertanto di adeguamento cartografico in funzione dell'effettiva perimetrazione della Zona interessata dal P.I.P..



Figura 40 - Individuazione area interessata dal Sito di Interesse Comunitario ITB042225 "Is Pruinis" (stralcio cartografico estratto da UrbisMap)



Figura 41 - Stralcio cartografico dell'area umida (stralcio cartografico estratto da UrbisMap)

Delimitazione del Sito di Interesse Comunitario "Is Pruinis"

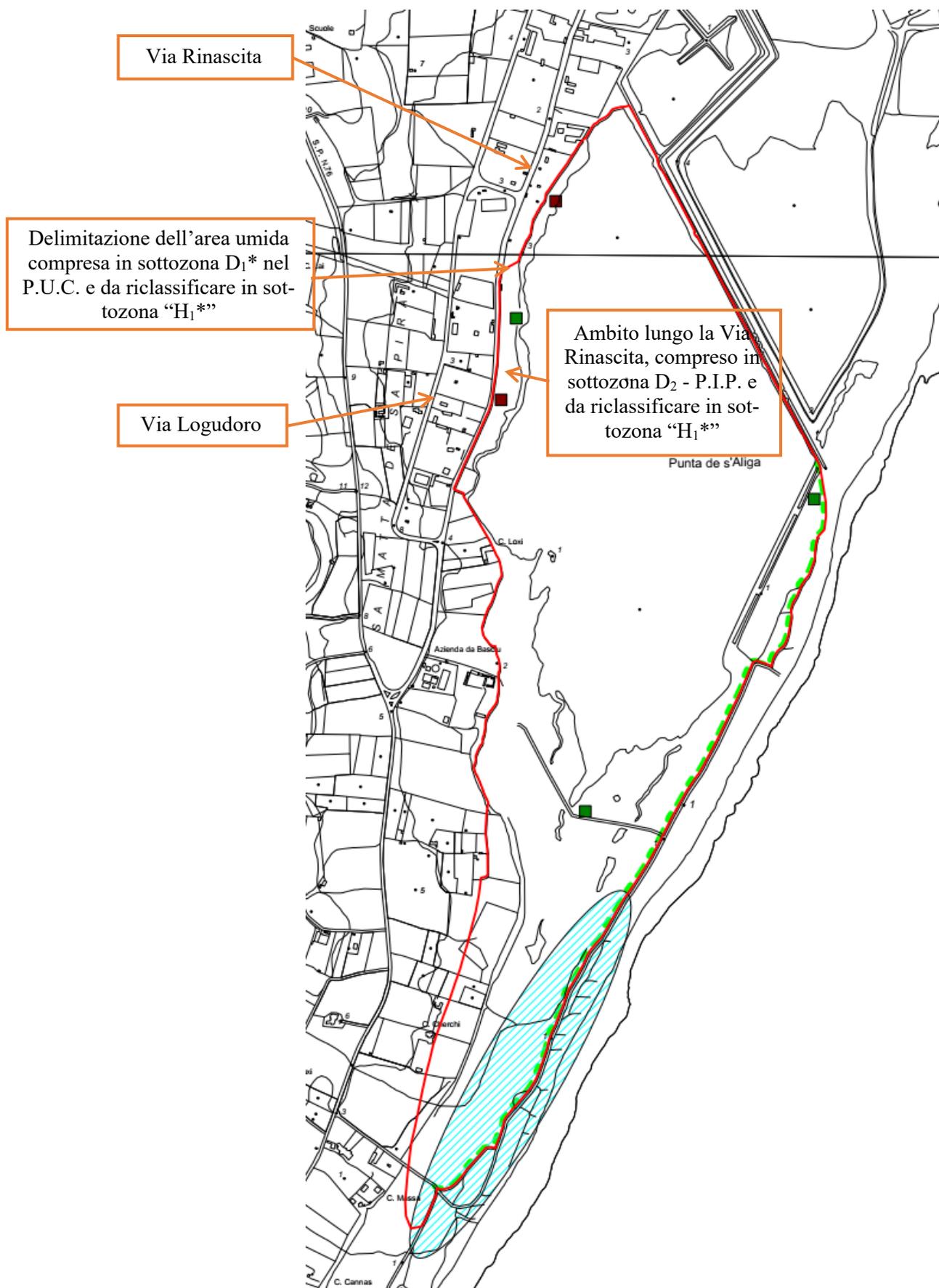
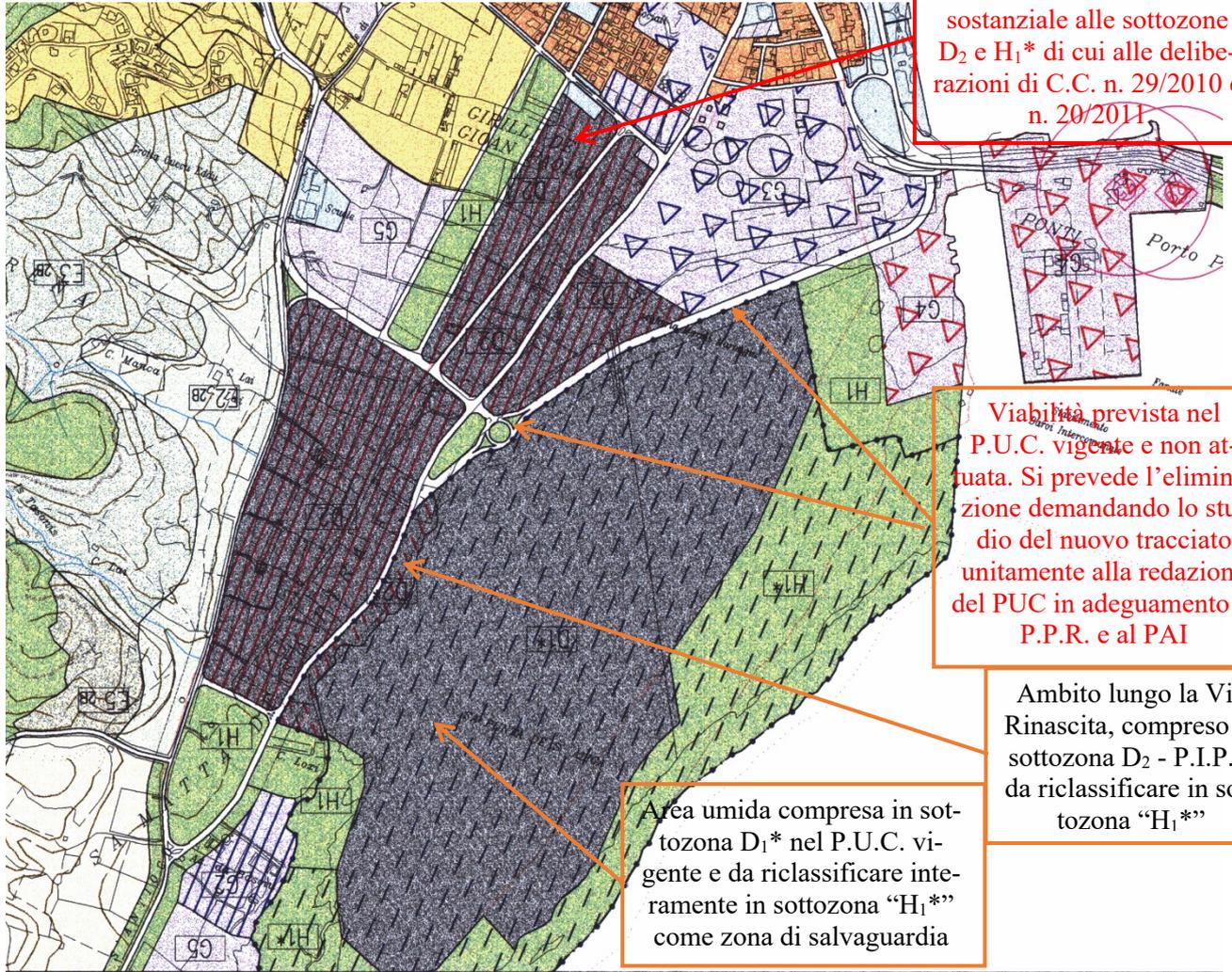


Figura 42 - Estratto dalla Carta delle Azioni di Piano - SIC ITB042225

Rappresentazione non coerente con la variante non sostanziale alle sottozone D₂ e H₁* di cui alle deliberazioni di C.C. n. 29/2010 e n. 20/2011



Viabilità prevista nel P.U.C. vigente e non attuata. Si prevede l'eliminazione demandando lo studio del nuovo tracciato unitamente alla redazione del PUC in adeguamento al P.P.R. e al PAI

Ambito lungo la Via Rinascita, compreso in sottozona D₂ - P.I.P. e da riclassificare in sottozona "H₁*"

Area umida compresa in sottozona D₁* nel P.U.C. vigente e da riclassificare interamente in sottozona "H₁*" come zona di salvaguardia

Figura 43 - Stralcio cartografico del P.U.C. vigente, seppur non coerente con l'ultima variante alla sottozona D₂ approvata con deliberazioni di C.C. n. 29/2010 e n. 20/2011

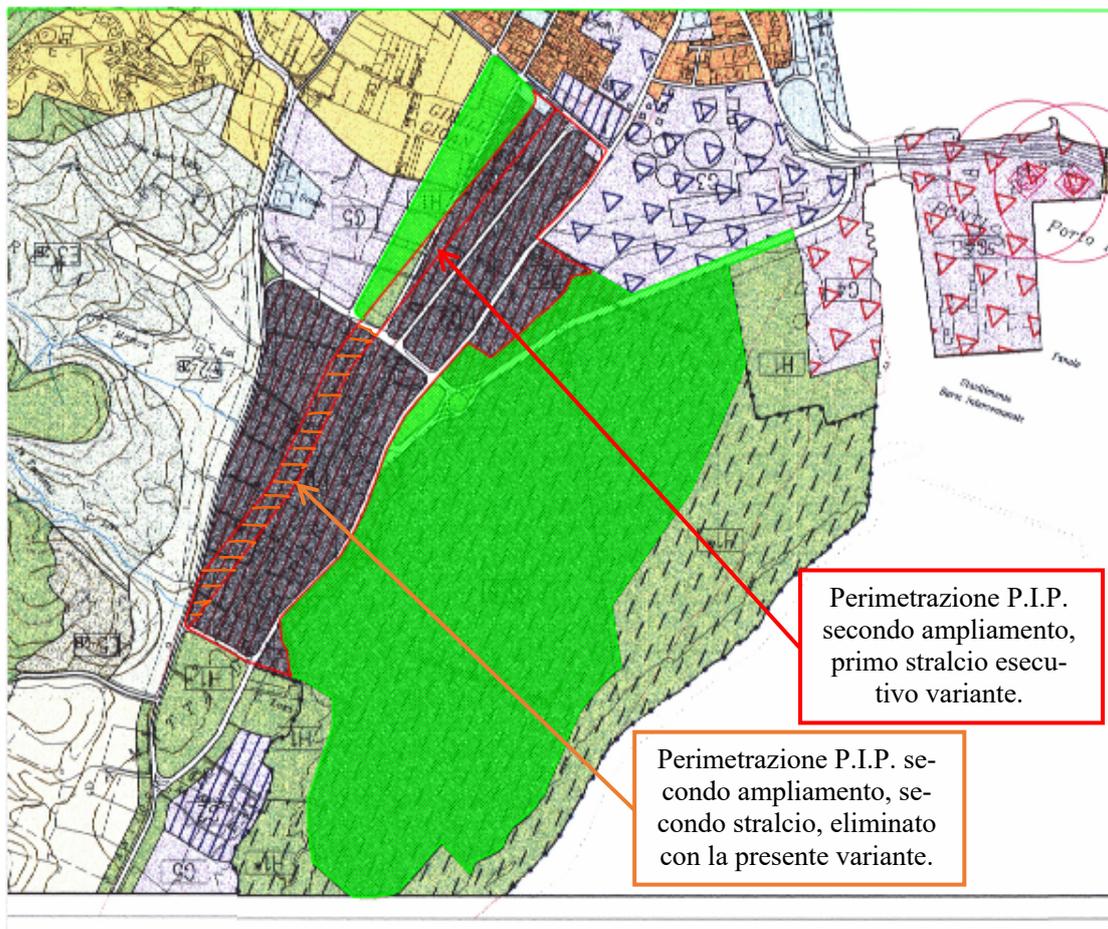
A	E2 ₁	E5 _{2B}	FC	FE 2A	FEA 2A	FES 2A	G1	H1	Zona Accordo di Programma
B	E2 _{2A}	E5 _{2B*}	FR 2B	FE 2B	FEA 2B	FES 2B	G2	H1*	⊗ Siti archeologici
Bc	E2 _{2B}	E5 _{2C}	FR 2D	FE 2C	FEA 2C	FES 2C	G3	S	⊙ Beni di interesse architettonico vincolati
C	E3 _{2A}		FR 3A	FE 2D	FEA 2D	FES 2D	G4		○ Beni di interesse architettonico
D1	E3 _{2B}		FR 3B	FE 3B	FEA 3B	FES 3B	G5		--- Perimetri del P.T.P.
D1*	E5 ₁		FR 3B				G6		□ Perimetro delle lottizzazioni convenzionate
D2	E5 _{2A}		FH						⊞ Zona oggetto di contratto d'area
D2*	E5 _{2A*}								



LEGENDA

- Variazione da zona D2 a zona H1
- Variazione da zona H1 a zona D2

Figura 44 – Variante al P.U.C. alla Zona D₂ approvata con deliberazioni di C.C. n. 29/2010 e n. 20/2011 e non formalmente recepita nell'elaborato grafico generale



- Perimetrazione Zona di salvaguardia "H" come ridefinita a seguito della variante
- Perimetrazione Zona per Piano di Insediamenti Produttivi (P.I.P.) come ridefinita a seguito della variante

Figura 45 - Rappresentazione cartografica della variante al P.U.C. adottata con deliberazione del C.C. m. 48 del 19.12.2019 e oggetto di riadozione con rettifica in diminuzione dell'estensione del secondo ampliamento del P.I.P.

9. VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.

Oltre alle correzioni cartografiche e alle varianti di zonizzazione di cui ai paragrafi precedenti, lo studio ha necessitato l'adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale per le motivazioni di seguito illustrate e che possono essere così sintetizzate:

- a) modifica ed integrazione alle norme di attuazione per gli ambiti di Zona "C", con particolare riferimento agli ambiti attuati con i Piani di Zona e con i Piani di localizzazione ex art. 51 della L. 865/71 ad essi assimilati;
- b) modifica ed integrazioni alle norme attuative per la Zona "D" "Insediamenti produttivi: Industriale-Artigianale-Commerciale".

Elencazione delle modifiche ed integrazioni alle N.T.A. e ragione delle varianti:

1. Variante all'**Art. 9 – Zona omogenea C – Espansione residenziale**. (Piano di localizzazione ex art. 51 della L. 865/71 - intervento Coop. Edil Sulcis)

Ad integrazione di quanto esposto nella relazione illustrativa, al paragrafo 3, l'ambito interessato dal Piano di localizzazione ex art. 51 della Legge 865/71 e ss.mm.ii. – L. 27.05.1975, n. 166 – Intervento di Edilizia Agevolata-convenzionata Coop. Edil Sulcis S.r.l. - Via G. Matteotti, Via A. M. Polo – classificato in sottozona urbanistica "C1" sia nel Pdf che nel P.U.C. vigente viene, con la presente variante, riclassificato in sottozona "C3" mantenendo invariato l'indice di edificabilità territoriale di **0,80 m³/m²** e uniformando le norme edilizie costruttive al fine di studiare unitariamente il Piano di Edilizia Economica e Popolare in assestamento e con finalità di riqualificazione urbana e completamento delle infrastrutture, come peraltro disposto ad origine e come previsto dallo stesso art. 9, commi 6 e 7 (**Piani di Recupero**). Nel P.U.C., inoltre, viene meglio individuato e classificato l'intervento attuato con la denominazione del Comparto di riferimento.

Viene corretta l'indicazione sia della superficie relativa all'ex sottozona "C1" in esame che della volumetria di competenza, in funzione dell'intervento attuato, in quanto indicate erroneamente nel P.U.C. per le motivazioni ampiamente già espresse.

Per le finalità di cui alla presente variante, i parametri edificatori della sottozona "C3", come vedremo a seguire suddivisa in "C3 - PEEP" e "C3 - reliquato", vengono aggiornati e riportati in norma e non devono costituire incremento volumetrico rispetto ai parametri urbanistici degli interventi attuati.

2. Variante all'**Art. 9 – Zona omogenea C – Espansione residenziale**. (Piano di Risanamento igienico – ex Piano di Rinascita; Piano di localizzazione ex art. 51, L. 865/71, artt. 68/a, 68/b e 55/a; Piano di localizzazione ex art. 51 della L. 865/71 - intervento Coop. Edil Sulcis).

Per quanto già indicato nella parte generale illustrativa, le N.T.A. sono integrate con la tabella dei parametri urbanistici ed edilizi specifici e con i dati di superficie territoriale e di volumetria corretti in funzione dei Piani di localizzazione originari e degli interventi costruttivi attuati, nonché dell'effettiva estensione originaria con relativo indice territoriale delle sottozone di riferimento.

La campitura della sottozona "C3" attuata con gli interventi di edilizia economica e popolare, ridefinita "C3 - PEEP" per chiarezza di rappresentazione grafica, viene territorialmente fatta coincidere con l'estensione del Piano di Zona o Piano di localizzazione originario e loro varianti, su mappa catastale e sovrapposto rilievo aerofotogrammetrico, senza con ciò determinare un incremento volumetrico rispetto a quanto originariamente assentibile o assentito con l'attuazione.

In relazione a tale sottozona, per la quale può essere studiato un unitario P.E.E.P. di variante e di riqualificazione urbana dei vari interventi costruttivi attuati, i parametri urbanistici di dimensionamento sono di seguito indicati:

- per i comparti di edilizia sovvenzionata ed agevolata-convenzionata, l'Indice territoriale di edificabilità è quello risultante dal rapporto tra la volumetria assentibile o assentita originariamente con l'indice $0,80 \text{ m}^3/\text{m}^2$ e la superficie territoriale di riferimento dei tre interventi;
- per la parte ancora privata, non acquisita al patrimonio comunale e non inclusa negli interventi di edilizia economica e popolare, l'indice di edificabilità territoriale è di $0,80 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- la dotazione di aree standard, a prescindere dal numero di abitanti effettivamente insediato, deve essere non inferiore a $\text{m}^2 27,00$ per ogni abitante teorico calcolato con riferimento a 70 m^3 di volumetria residenziale ad abitante (oppure $100 \text{ m}^3/\text{ab}$ di volumetria complessiva, compresa l'incidenza della volumetria per servizi strettamente connessi con la residenza e quella per i servizi pubblici);
- l'altezza minima delle abitazioni ad un solo livello non deve essere inferiore a $\text{m} 4,20$;
- l'altezza massima delle abitazioni isolate, binate e a schiera su due livelli non deve essere superiore a $\text{m} 7,50$;
- l'altezza massima delle tipologie in linea o a torre non deve essere superiore a $\text{m} 12,50$.

3. Variante all'Art. 9 – Zona omogenea C – Espansione residenziale. (Piano di localizzazione ex art. 51, L. 865/71, 4° biennio – intervento Coop. Monte Cresia – Via Trilussa ang. Via G. Matteotti).

Per quanto già indicato nella parte generale illustrativa, le N.T.A. sono integrate con la tabella dei parametri urbanistici ed edilizi specifici e con i dati di superficie territoriale e di volumetria corretti in funzione del Piano di Zona o Piano di localizzazione originario e loro varianti e dell'intervento costruttivo attuato.

La campitura della sottozona "C4", ridefinita "C4*", per chiarezza di rappresentazione grafica, viene territorialmente fatta coincidere con l'estensione del Piano di Zona o Piano di localizzazione originario e loro varianti includendo anche le strade vicinali al contorno di proprietà comunale (demanio stradale), su mappa catastale e sovrapposto rilievo aerofotogrammetrico, senza con ciò determinare un incremento volumetrico rispetto a quanto originariamente assentibile o assentito con l'attuazione.

L'intera volumetria assentita e attuata, pari a m³ 19.930, comprensiva di residenziale e servizi annessi alla residenza inglobata nelle stesse residenze, valore non incrementabile, viene computata territorialmente in uno con la quota del 10% di volumetria pubblica, attinente l'area "S" di pertinenza. La volumetria complessiva, pertanto, è pari a m³ 22.145: m³ 2.215 per servizi pubblici e m³ 19.930 per residenziale e servizi privati annessi alla residenza.

In relazione all'intervento in esame, si richiama l'annullamento del Piano di localizzazione ex art. 51 della L. 865/71 operato dal TAR con Sentenza n. 898 in data 28.07.1992 e il P.E.E.P. di Via G. Matteotti adottato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 20.03.1990.

4. Variante all'Art. 9 – Zona omogenea C – Espansione residenziale. Zone "C" di nuova individuazione, in genere.

L'ultimo capoverso della lettera d) dell'art. 9 oggetto di rivisitazione, prevede che *"Le superfici territoriali sono considerate comprensive delle superfici destinate dal piano alla viabilità: queste concorrono quindi alla formazione dei volumi territoriali, nei termini previsti dagli elaborati grafici. Nel caso di aree e di sedimi di proprietà pubblica, questi potranno essere ricompresi negli studi attuativi, che dovranno prevedere cessioni compensative delle superfici così inglobate"*.

Per quanto sopra, le superfici territoriali delle sottozone omogenee sono considerate comprensive delle superfici destinate dal piano alla viabilità che le attraversa, indicate quale previsione obbligatoria in fase di attuazione del P.U.C. e da realizzare con gli strumenti attuativi di cui alla lettera a) dello stesso articolo 9.

La viabilità indicata nel P.U.C., contenuta nelle sottozone omogenee di cui all'art. 9, pertanto, non costituisce vincolo preordinato all'esproprio e le stesse potranno essere attuate direttamente dai lottizzanti in conto oneri di urbanizzazione primaria di competenza.

A maggiore chiarimento dei contenuti di cui al capoverso citato, viene aggiunto alle N.T.A. il seguente capoverso:

"Ad integrazione di quanto indicato nel capoverso precedente, onde evitare incomprensioni, la campitura della sottozona omogenea di riferimento deve intendersi sovrapposta anche alla viabilità che l'attraversa prevista dagli elaborati del Piano. In tale direzione si dovrà provvedere con l'aggiornamento degli elaborati grafici. Tale viabilità, contenuta nelle sottozone omogenee di cui all'art. 9, pertanto, non costituisce vincolo preordinato all'esproprio e la stessa potrà essere attuata direttamente dai lottizzanti previa sottoscrizione della convenzione, in conto oneri di urbanizzazione primaria di competenza. La previsione contenuta nel P.U.C., da mantenere in evidenza anche con la sovrapposta campitura di sottozona "C", è cogente sulla pianificazione attuativa. Con il Piano di Lottizzazione potrà essere lievemente modificato il tracciato in termini migliorativi, previa approvazione del Consiglio Comunale, purché non sia modificato l'impianto del P.U.C. in relazione all'inesistenza con la viabilità esistente e con le scelte pianificatorie generali che incidono sugli ambiti urbani attuati al contorno."

5. Variante all'Art. 9 – Zona omogenea C – Espansione residenziale. Zone "C" di nuova individuazione, in genere.

Oltre a quanto indicato nei punti precedenti sono state apportate alle N.T.A. alcune specifiche (integrazioni in rosso) per una migliore comprensione.

In particolare, è stata specificata la possibilità di frazionare urbanisticamente e catastalmente le unità a schiera rendendole indipendenti con lotti specifici unifamiliari.

6. Variante all'Art. 10 – Zona omogenea D - Insediamenti produttivi: Industriale-Artigianale-Commerciale-Servizi.

Viene integrato il titolo dell'art. 10 con la specifica di *"Industriale-Artigianale-Commerciale-Servizi"*.

Alla lettera b) "Destinazione" sono state aggiunte maggiori specifiche sulle destinazioni compatibili con le sottozone D₂.

Alla lettera c) "Compensorio minimo" viene integrato un capoverso demandando ai piani attuativi maggiori specifiche sulle dimensioni dei lotti.

In relazione alla lettera e) Densità edilizia è stato eliminato l'indice territoriale di edificabilità volumetrica per le sottozone D₂ in quanto non coerente con la natura degli insediamenti ammissibili e per le stesse motivazioni indicate in norma in relazione alle sottozone D₁. L'indice di 1,00 mc/mq di volumetria territoriale, inoltre, è incongruente con l'indice fondiario di 3,00 mc/mq salvo il caso in cui la superficie fondiaria sia solo 1/3 di quella territoriale.

Alla lettera g) Distacchi, viene cassata la prescrizione dei 20,00 metri quale distanza tra pareti finestrate in quanto inattuabile per la conformazione dei piani attuati e, peraltro, non giustificata tecnicamente. Viene mantenuta la distanza di 10,00 metri che era indicata per i lotti sottomodulari. Norma previgente peraltro poco chiara.

Si riportano a seguire gli articoli del documento normativo originario, adottato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 28.06.2000 e oggetto di variante con il presente progetto. Le modifiche rispetto alla versione originaria saranno evidenziate come segue:

- *in nero barrato, sottolineato ed evidenziato in ciano le parti già cassate con precedenti varianti;*
- *in blu le eventuali modifiche succedutesi in variante dopo la deliberazione di C.C. n. 10/2000 con indicazione dell'atto deliberativo di variante;*
- *in nero barrato ed evidenziato in grigio le parti cassate con il presente progetto in variante;*
- *in rosso le integrazioni con il presente progetto in variante.*

Modifiche adottate con atti precedenti:

DATO ATTO che da un esame della situazione urbanistica esistente nella sottozona C7 si è verificato che la disponibilità di volumetria prevista per la predisposizione dei piani attuativi è molto ridotta e crea di fatto una sostanziale difficoltà alla redazione dei piani stessi infatti:

SITUAZIONE ATTUALE

SOTTOZONE C7

Superficie territoriale (n° 3 comparti)	mq.	159.317
Indice territoriale	mc/mq	0,1
Volume territoriale	mc	15.932

VARIANTE

SOTTOZONE C7

Superficie territoriale (n° 3 comparti)	mq.	159.317
Indice territoriale	mc/mq	0,3
Volume territoriale	mc	47.795

VISTO il comma 5 dell'art. 9 delle norme di attuazione del P.U.C. che indica la possibilità di integrare le funzioni residenziali permanenti con quelle stagionali;

DATO ATTO che alla luce di quanto indicato sopra la volumetria territoriale delle sub zone C passa da mc. 884.862 a mc. 916.725, la differenza di mc. 31.863 è reperibile nella quota che nello studio di previsione dimensionale del piano è stata indicata come volumetria residua di ammontante a mc. 985.080 pari al 50% di quella insediabile nel territorio comunale, in particolare nelle zone F;

Figura 46 - Estratto deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 24.02.2003 di adozione della variante agli artt. 8 e 9 delle N.T.A. del P.U.C. adottata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 42 del 17.09.2003

**OGGETTO: VARIANTE URBANISTICA ALL'ARTICOLO 9 DELLE NORME DI
ATTUAZIONE ALLEGATE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE -
SOTTOZONA C6 COMPARTI 1 - 2 - 3 - ADOZIONE**

L'ASSESSORE

PREMESSO che, con atto C.C. n° 10 del 28/06/2000 è stato approvato definitivamente il Piano Urbanistico Comunale in vigore dal 19/01/2002 data di pubblicazione dello stesso nel B.U.R.A.S.

CHE si rende necessario apportare alcune varianti correttive e di assestamento alle norme che regolano l' art. 9 " Zona omogenea C - Espansione residenziale " in particolare la sottozona C6 comparti 1 - 2 - 3 ;

DATO ATTO che da un esame della situazione urbanistica esistente nella sottozona C6 comparti 1-2-3 si è verificato che la disponibilità di volumetria prevista per la predisposizione dei piani attuativi è sufficiente ma la tipologia a torre risulta prevalente con l'indice fondiario di 3 mc/mq, rispetto all'indice previsto per le case singole (0,6 mc/mq) e crea di fatto una sostanziale difficoltà alla redazione dei piani stessi, rendendo difficile la costruzione di fabbricati isolati, tipologia esistente tradizionale prevalente rispetto a quella a torre, per cui si intendono apportare le seguenti modifiche:

SITUAZIONE ATTUALE

SOTTOZONA C6 COMPARTI 1 - 2 - 3

Superficie territoriale	Mq.	102.530
Indice territoriale	Mc/mq	0,5
Volume territoriale	Mc	51.265
Indice territoriale tipologia a torre	Mc/mq	3
Indice fondiario per casa isolata	Mc/mq	0,6
Altezza massima tipologia a torre	metri	13,20
Altezza massima per moduli in linea	metri	10,50
Altezza massima per case isolate	metri	7,20

SITUAZIONE IN VARIANTE

SOTTOZONA C6 COMPARTI 1 - 2 - 3

Superficie territoriale	Mq.	102.530
Indice territoriale	Mc/mq	0,5
Volume territoriale	Mc	51.265
Indice territoriale tipologia a torre	Mc/mq	3
Indice fondiario per casa isolata	Mc/mq	0,8
Altezza massima tipologia a torre	metri	13,20
Altezza massima per moduli in linea	metri	10,50
Altezza massima per case isolate	metri	7,20

DATO ATTO che alla luce di quanto sopra indicato la volumetria complessiva della zona C6 comparti 1 - 2 - 3 non viene variata in quanto la modifica insiste nel solo indice fondiario delle case isolate e non incide sull'indice territoriale complessivo:

DATO ATTO che la modifica della destinazione delle volumetrie non incide sulla valutazione di impatto ambientale delle zone C6 ;

VISTI gli elaborati presentati dall'Ufficio Tecnico Comunale relativi alle varianti da introdurre nelle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale;

Figura 47 - Estratto deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 24.11.2003 di adozione della variante all'art. 9 delle N.T.A. del P.U.C., in relazione alla sottozona "C6", adottata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 28 del 19.07.2004

Articolo 9 (variante dicembre 2020) - Zona omogenea C - Espansione residenziale

Definisce il parco delle aree destinate complessivamente ai nuovi insediamenti residenziali, da realizzarsi a seguito della predisposizione di piani attuativi.

Le zone C sono suddivise nelle sottozone C₁, C_{1s}, C₂, C₂*, C₃ ("C₃-PEEP" e "C₃-reliq."), C₄, C₄*, C₅, C₆, C₇, identificate in relazione a specifiche localizzazioni e caratteristiche, e dotate di specifiche Norme Tecniche di Attuazione.

Una parte di tali sottozone di espansione sono da considerarsi, alla data di redazione del presente piano, in stato di avanzata o completa saturazione, essendo state soggette alla disciplina di piani attuativi, per la quale sono stati definiti e realizzati le opere di urbanizzazione ed i fabbricati residenziali relativi.

Le zone C introdotte dal presente Piano sono invece caratterizzate da una sostanziale valenza strategica, essendo costituite da vaste estensioni di superfici omogenee, contenute nel perimetro complessivo delle zone verdi che racchiudono l'intero centro di Sant'Antioco, spiccatamente dotate di vocazione alla edificazione residenziale organizzata su scala superiore a quella tradizionale. Per tale ragione sono assunte come parco di aree tecnicamente disponibili ad una urbanizzazione in grado di rappresentare - per dimensioni e qualità - l'obiettivo di interventi non destinati alla esclusiva necessità di espansione della popolazione locale, quanto piuttosto alla crescente domanda di qualità urbana e di servizi di pregio che già caratterizza lo scenario urbanistico, anche in relazione ad un potenziale bacino costituito - almeno in parte - dai Comuni confinanti.

In tali aree, anche in adeguamento alle disposizioni in materia di dimensionamento degli insediamenti residenziali, impartite dal P.T.P. per le zone soggette alla disciplina dello stesso, si prevede la localizzazione di una parte delle cubature rimosse dalle zone residenziali stagionali. L'obiettivo perseguito è pertanto quello di una elevata integrazione delle funzioni residenziali permanenti con quelle stagionali, il migliore sfruttamento e la conseguente riqualificazione delle urbanizzazioni dei centri abitati permanentemente, la flessibilità e polifunzionalità delle strutture commerciali e di servizio. In generale, alle nuove zone di espansione viene attribuito il compito di generare un tessuto insediativo qualificato ed articolato, in grado di rispondere alle esigenze di riorganizzazione del dispositivo residenziale, favorendo la trasformazione funzionale delle stesse zone A e B, da decongestionare e convertire - almeno parzialmente - alla funzione ricettiva nei confronti della popolazione stagionale.

In particolare, le sottozone C₁, C₂, C₂*, C₃ ("C₃-PEEP" e "C₃-reliq."), e C₄ e C₄* sono costituite da aree già parzialmente comprese all'interno di piani attuativi, costituiti per iniziativa pubblica o privata. Indipendentemente dalla loro origine e dalla attuale vigenza degli stessi strumenti, ma comunque in vista delle particolari condizioni di urbanizzazione ed uso dei suoli conseguenti al rilascio di licenze e concessioni ad edificare o altri titoli abilitativi previsti dalla legislazione vigente, in linea con le disposizioni degli stessi strumenti citati, per tali zone si prevede in generale la possibile realizzazione di appositi Piani di Recupero, di iniziativa pubblica o privata.

Per effetto del presente Piano, le parti di territorio ricadenti in sottozona C₁, C₂, C₂*, C₃ ("C₃-PEEP" e "C₃-reliq."), e C₄ e C₄*, precedentemente normate da piano attuativo, assumono come norma di attuazione quella degli stessi strumenti attuativi, fatta salva la possibilità di varianti in conformità al presente P.U.C. e alle norme sovraordinate vigenti, che divengono - con i loro apparati tecnici ed amministrativi - parte integrante del presente piano; gli eventuali Piani di Recupero dovranno integrare la normativa relativa sia a parti già normate nei termini indicati, sia a parti precedentemente escluse da qualunque iniziativa amministrativa, perseguendo l'obiettivo di totale integrazione di tutte le parti comprese nella sottozona.

La sottozona C_{1s} costituisce un caso speciale della sottozona C₁, della quale mantiene i caratteri generali, ad eccezione dell'altezza, che non potrà superare l' a_{max} di metri 4,50.

Per la sottozona C₂*, già precedentemente lottizzata, si prevede una espansione, che ricomprende parti già investite da edificazione; il piano attuativo per tali aree dovrà essere coordinato ed omogeneizzato urbanisticamente con la citata lottizzazione, della quale dovrà conservare i parametri urbanistici ed i caratteri.

La sottozona C₇ identifica tre porzioni del territorio investite da fenomeni di abusivismo edilizio di scarsa consistenza, situata lungo i confini Nord, Ovest e Sud del centro abitato. Per essa si può prevedere la realizzazione - in coordinamento con il piano attuativo dell'intera sottozona - di uno o più Piani di Recupero, da estendere alle parti già edificate e parzialmente urbanizzate, secondo le perimetrazioni evidenziate nei grafici; con tale strumentazione attuativa si procederà alla completa ricognizione dello stato - di fatto e di diritto - delle urbanizzazioni e costruzioni ricadenti nelle aree interessate, provvedendo quindi alla normalizzazione - tecnica ed amministrativa - dell'impianto urbanistico. Sino alla definizione del P.P., esclusivamente su fabbricati legittimamente realizzati, o già oggetto di condono edilizio ai sensi della L.R. 11.10.1985 n° 23 e ss.mm.ii., sono consentiti gli interventi di cui ai

punti **a, b, c** dell'art. 4 delle presenti Norme di Attuazione al comma 1, lettere a), b) e c), dell'art. 3 del d.P.R. 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii..

La sottozona **C₅** identifica porzioni di territorio adiacenti a zone già soggette a fenomeni evoluti di urbanizzazione - localizzati nel centro urbano - dai quali risultano indirettamente implicate, costituendone il naturale bacino di espansione. Su di esse si trovano attualmente insediamenti relativamente casuali, ma riconducibili ad una normale disciplina di espansione; i volumi esistenti dovranno peraltro essere computati nella valutazione complessiva del volume territoriale.

La sottozona **C₆** si articola in due plessi, posizionati in punti estremamente critici dell'area urbana, destinati a configurare la cerniera funzionale, distributiva e compositiva – rispettivamente – in prossimità della pineta esistente nella parte più elevata dell'insediamento e degradante verso la via Quasimodo, con forte pendenza del terreno trasversale e longitudinale, che renderebbe di fatto un forte impatto ambientale la costruzione di torri attualmente previste, ed in prossimità della zona archeologica a Nord del centro storico.

a) Attuazione:

- concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo edilizio abilitativo previsto dalla legislazione vigente per i lotti già definiti ed urbanizzati per effetto di piani attuativi già in vigore;
- piani particolareggiati;
- piani di recupero;
- piani di risanamento;
- piani di lottizzazione convenzionata.

b) Destinazione.

In tali sottozone sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano, con esclusione delle attività artigianali moleste per natura o per dimensione. Sono vietate tutte le altre attività non compatibili con l'insediamento urbano.

c) Comprensorio minimo

Le superfici necessarie per la predisposizione di piani attuativi di iniziativa pubblica saranno di volta in volta stabiliti a discrezione dell'Amministrazione comunale, ma con la superficie minima di 30.000 mq, e sempre in vista della necessità di procedere alla massima integrazione possibile fra le diverse parti interessate dall'espansione residenziale, evitando la creazione di reliquati privi di norma attuativa.

Gli eventuali reliquati a seguito dell'attuazione di interventi pubblici potranno essere attuati a completamento della sottozona qualunque sia la loro superficie, purché lo studio sia esteso all'intero ambito di reliquato e nel rispetto dei parametri edificatori dell'originaria sottozona di appartenenza o dei nuovi parametri di cui alle presenti N.T.A..

Nel caso di piani di recupero, estesi alle zone perimetrate evidenziate nei grafici, eventuali iniziative private dovranno investire ambiti significativi ai fini dell'azione di recupero urbanistico; in tal senso la definizione stessa dell'ambito di intervento - essendo intrinsecamente connessa con la logica della proposta - dovrà essere oggetto di approvazione - anche preventiva, purché motivata - da parte dell'Amministrazione Comunale.

Nel caso di lottizzazione convenzionata, la superficie minima di intervento per tutte le sub sottozone **C** sarà di mq 30.000, con l'eccezione della sottozona **C₆**, già suddivisa dal presente Piano in comparti di attuazione, e delle aree ricadenti nella sottozona **C₁₅**, che costituiscono – anche se non adiacenti fra loro – un unico comparto, soggetto ad attuazione unitaria.

Qualora la superficie interessata dal progetto di lottizzazione, pur essendo di dimensioni inferiori a quanto indicato, risulti circoscritta da spazi pubblici e/o da strade anche non ancora realizzate, ma indicate dai grafici del presente Piano, e/o da aree aventi diversa destinazione di zona, sarà consentito derogare alle prescrizioni di cui al comma precedente.

In ogni caso non sarà consentita la costituzione, a seguito di iniziative di lottizzazione - anche se estese ai comprensori minimi stabiliti - di superfici reliquate di dimensioni insufficienti a consentire la realizzazione – nella stessa sottozona - di nuove lottizzazioni delle dimensioni minime prescritte. Qualora pertanto dovesse verificarsi il caso illustrato, la proposta di lottizzazione dovrà essere estesa all'intera superficie posta in continuità con quella direttamente interessata il proponente e, se approvata, potrà essere convenzionata per la sola parte disponibile. Il progetto complessivo avrà in tal caso funzione di piano di coordinamento, e dovrà essere assunto come base di

altre eventuali e successive convenzioni, salvo accettazione di varianti migliorative motivatamente avanzate ed accettate da parte dell'Amministrazione Comunale in quanto non in conflitto con interessi pubblici.

Le superfici territoriali sono considerate comprensive delle superfici destinate dal piano alla viabilità; queste concorrono quindi alla formazione dei volumi territoriali, nei termini previsti dagli elaborati grafici. Nel caso di aree e di sedimi di proprietà pubblica, questi potranno essere ricompresi negli studi attuativi, che dovranno prevedere cessioni compensative delle superfici così inglobate.

Ad integrazione di quanto indicato nel capoverso precedente, onde evitare incomprensioni, la campitura della sottozona omogenea di riferimento deve intendersi sovrapposta anche alla viabilità che l'attraversa prevista dagli elaborati del Piano. In tale direzione si dovrà provvedere con l'aggiornamento degli elaborati grafici. Tale viabilità, contenuta nelle sottozone omogenee di cui all'art. 9, pertanto, non costituisce vincolo preordinato all'esproprio e la stessa potrà essere attuata direttamente dai lottizzanti previa sottoscrizione della convenzione, in conto oneri di urbanizzazione primaria di competenza. La previsione contenuta nel P.U.C., da mantenere in evidenza anche con la sovrapposta campitura di sottozona "C", è cogente sulla pianificazione attuativa. Con il Piano di Lottizzazione potrà essere lievemente modificato il tracciato in termini migliorativi, previa approvazione del Consiglio Comunale, purché non sia modificato l'impianto del P.U.C. in relazione all'innesco con la viabilità esistente e con le scelte pianificatorie generali che incidono sugli ambiti urbani attuati al contorno.

d) Standards

Le sa_{pu} dovranno avere le dimensioni e le caratteristiche indicate dall'art. 5 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, fatte salve le indicazioni contenute nei piani attuativi già vigenti, ed assunti come Norma di Attuazione del presente Piano, come enunciato in precedenza. Ai fini del complessivo coordinamento fra le localizzazioni ed il dimensionamento dei diversi servizi, sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere particolari destinazioni dei servizi, anche con differente ripartizione percentuale rispetto a quanto indicato in generale, per le aree destinate alla cessione. In generale, per i comparti confinanti con le zone B, si prevede la concentrazione delle aree di cessione in prossimità delle zone di confine, e/o in aderenza ad esistenti zone aree S.

Per gli interventi già attuati, in caso di studio di variante e di riqualificazione urbana dovranno essere rispettate le nuove specifiche di seguito riportate, principalmente in un'ottica di integrazione delle aree di verde attrezzato.

Nel caso delle sottozone C₇ i parametri urbanistici di cui al comma precedente verranno saranno definiti dal piano di recupero. Per i fabbricati esistenti in tale sottozona, qualora il rapporto fra i fabbricati ed il lotto di pertinenza non consenta il reperimento diretto delle superfici destinate a costituire la sa_{pu} , la cessione verrà sarà sostituita con il pagamento di un corrispettivo in numerario, definito dall'Amministrazione Comunale in ragione del valore di mercato dei suoli, come già indicato per le zone B.

Nel piano attuativo relativo alle sottozone C₆, in aggiunta alla sa_{pu} , dovrà essere prevista una superficie da destinarsi a sv_{vpu} , sv_{ppu} , sv_{vpr} , e sv_{ppr} , estesa a tutte le aree non destinate a strade e lotti edificabili, determinati questi ultimi in relazione all'indice fondiario di sottozona espresso dalle presenti norme.

I grafici, costituenti parte integrante del presente piano, individuano – per le sottozone C₆ – sei comparti di attuazione, all'interno di ciascuno dei quali sono definite le localizzazioni preferenziali delle superfici e dei volumi, secondo le tipologie successivamente enunciate, tali localizzazioni sono da intendersi preferenziali ma non vincolanti, in funzione della maggiore o minore quantità di superficie fondiaria si rendesse necessaria, legata alla tipologia prevalente (minore superficie fondiaria nel caso di edifici a torre, maggiore superficie fondiaria nel caso di fabbricati isolati). L'estensione territoriale di ciascun comparto è prescrittiva, e non potrà essere modificata se non con il consenso dei proprietari dei comparti confinanti, coinvolti nello spostamento eventuale dei limiti di comparto; parimenti prescrittivo è il numero dei comparti stessi, che non potrà essere aumentato, ma potrà invece essere ridotto, per effetto del coordinamento attuativo fra diversi comparti.

e) Densità edilizia

SUB SOTTOZONE	SUPERFICIE TERRITORIALE metri quadri	INDICE TERRITORIALE mc/mq	VOLUME TERRITORIALE metri cubi	TIPOLOGIA DI PIANO ATTUATIVO DI RIF.	ESTREMI DI APPROVAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO
C ₁ e C ₁₅	62.574	0,80	50.059		
C ₂	109.304	0,8	87.443		

C₂ - PEEP	115.600¹	0,80	92.600	Piano di Zona - D.A. RAS n. 1412/U del 09.12.1977	
C₂*	97.971	1,20	117.565		
C₃	35.101	0,8	28.080		
C₃ - PEEP	52.161²	0,7619179	39.742	Villaggio pescatori e interventi ex art. 51 L. 865/71	
C₃ - reliquato	2.600	0,80	2.080	Reliquato escluso da interventi di edilizia sovvenz. e agevolata	
C₄	201.885 190.000³	1,00	201.885 190.000	Interventi in parte attuati e in parte no!	
C₄* - PEEP	20.230⁴	1,09466⁵	22.145⁶	Piano di local. ex art. 51 L. 865/71 annullato dal TAR, Sentenza n. 898/1992, e succ. P.E.E.P. di Via G. Matteotti	P.E.E.P. adottato definitivamente con deliberazione di C.C. n. 58 del 20.03.1990
C₅	234.374	0,80	187.499		
C₆	392.798	0,50	196.399		
C₇	159.317	0,10 0,30⁷	15.932 47.795		
TOTALE	1.293.324		884.862 916.725		

N.B. Le superficie territoriale indicate in tabella e i rispettivi volumi dedotti applicando l'indice territoriale di riferimento sono estrapolate la lettura grafica su CAD e non tengono conto della viabilità prevista all'interno degli strumenti attuativi di sottozona, anche attuati.

La superficie territoriale effettiva e, conseguentemente, il volume sono quelli risultanti negli atti di approvazione per i piani attuati e quelli risultanti da rilievo topografico per i nuovi piani attuativi.

Gli i_t saranno rispettivamente di 0,80 mc/mq per le sottozone C₁, C₁₅, C₂, C₃ ("C₃-PEEP" e "C₃-reliq.") e C₅; di 1,20 mc/mq per la sottozona C₂*, di 1,00 mc/mq per la sottozona C₄, di 0,50 mc/mq per la sottozona C₆ e di 1,09466 mc/mq per la sottozona C₄*.

Per la sottozona C₇ la cubatura territoriale delle singole aree non potrà superare – comprendendo l'insieme delle volumetrie già realizzate – la quantità complessiva corrispondente all'applicazione dell'indice territoriale di 0,10 0,30 mc/mq. Il P.P. potrà abbattere tale quantità, procedendo altresì ad individuare le aree che dovranno essere cedute per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura minima del 30% della superficie territoriale complessiva.

La dimensione minima dei lotti edificabili non dovrà di norma, per la zona C, essere inferiore a 500 mq. La dimensione del lotto minimo per le sottozone C₁, C₂, C₂*, C₃ ("C₃-PEEP" e "C₃-reliq."), C₄ e C₄*, potrà avere dimensioni inferiori in relazione ai lotti già edificati; negli altri casi non potrà essere inferiore a 500 mq, ad eccezione dei lotti interclusi.

In fase di variante ai Piani già attuati, di cui al capoverso precedente, con particolare riferimento agli interventi di edilizia sovvenzionata e agevolata-convenzionata, per le tipologie a schiera con giardini e pertinenze indipendenti, si potrà provvedere alla suddivisione in lotti di dimensioni inferiori ai mq 500 con riferimento alle singole unità abitative, identificabili con particelle catastali indipendenti. Ciò al fine di facilitare anche i processi di trasformazione del diritto di superficie in proprietà ai sensi dei commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii..

L' i_f sarà definito dai piani attuativi, ma non potrà in genere superare il valore di 3,00 mc/mq, salvo diverse indicazioni da parte del Comune, anche in riferimento ai piani attuativi già vigenti, ed all'opportunità del coordinamento e dell'omogeneità tipologica. Per i lotti già edificati ricadenti nelle sottozone C₇, il piano di risanamento potrà prevedere - nel rispetto dell' i_t - un i_f superiore a quanto indicato in generale per la stessa sottozona.

L' i_f dei diversi corpi che costituiranno l'insediamento delle sottozone C₆ sarà di 3,00 mc/mq per le torri ed i moduli in linea; quello delle case isolate sarà di 0,6 0,80 mc/mq.

L'indice di copertura i_c dovrà di norma - in tutte le sottozone C - essere contenuto entro il rapporto di ¼; la s_c non potrà quindi avere una dimensione superiore al 25% di quella della s_i o della s_{i_f} .

¹ Superficie risultante da Decreto RAS. La superficie reale è lievemente superiore. In fase attuativa si considera la superficie reale di circa m² 116.000 e indice 0,80 m³/m²

² Superficie effettivamente interessata come da interventi attuati e volumetria derivata dall'indice territoriale assentito e superficie ricadente in sottozone ex C₁ e C₃

³ La superficie territoriale è stata ridotta in funzione dell'intervento stralciato per la C₄* ma deve contenere la viabilità interna ai piani attuativi. La superficie dovrà essere riverificata in fase di adeguamento del P.U.C. al P.P.R.

⁴ Superficie territoriale di riferimento della sottozona C₄*

⁵ Indice di edificabilità territoriale risultante dal rapporto tra la volumetria totale e la superficie territoriale di riferimento della C₄*

⁶ volume territoriale assentito con l'intervento attuato, per residenziale e servizi privati annessi alla residenza, pari a metri cubi 19.930, integrato con la quota del 10% di volumetria per servizi pubblici

⁷ Modifiche in blu apportate con deliberazioni di C.C. di adozione definitiva di variante alle N.T.A. n. 42 del 17.09.2003 e n. 28 del 19.07.2004.

f) Altezze

La a_{max} sarà di metri 4,50 per le C_{15} . Per le altre sottozone **C** verranno **saranno** mantenuti in genere i valori contemplati dalle norme dei piani attuativi già vigenti, salvo diverse indicazioni procedenti da nuovi piani attuativi di recupero.

Nelle sottozone C_5 l'altezza sarà contenuta entro il valore di metri 14,00.

Nei comparti delle sottozone C_6 saranno quelle stabilite per i diversi tipi edilizi.

Per la sottozona C_7 l'altezza massima a_{max} , salvo diverse prescrizioni del P.P. relativamente ad edifici esistenti, è di metri 4,20.

g) Distacchi

Saranno stabiliti da appositi inviluppi - destinati a contenere le sagome di sedime dei fabbricati - che dovranno essere definiti, unitamente alla distribuzione in lotti, da parte dei dispositivi planovolumetrici che dovranno corredo i piani attuativi. Non potranno comunque essere mai inferiori a quelli corrispondenti definiti per le zone di completamento. Per la sottozona C_7 - nei limiti del Codice Civile - potranno essere consentiti distacchi inferiori in riferimento a quanto già edificato ed oggetto di ricognizione o sanatoria.

h) Tipologie

Saranno definite da appositi elaborati predisposti a corredo dei piani attuativi, in scala non inferiore a 1:200; per le sottozone già soggette a pianificazione attuativa ed a conseguenti realizzazioni, si richiama la necessità del coordinamento fra le parti di nuova introduzione ed il contesto urbanizzato.

Le tipologie relative alla sottozona C_5 dovranno essere tali da consentire il migliore inserimento di quanto realizzato o previsto nel contesto delle urbanizzazioni esistenti; dovrà altresì essere attentamente curato il completamento e l'integrazione con il contesto edificato delle zone **B** più prossime.

Le tipologie relative alla sottozona C_7 dovranno essere tali da consentire il massimo livello possibile di integrazione fra i fabbricati esistenti ed oggetto di ricognizione o sanatoria, e le nuove edificazioni previste dal piano attuativo.

Per quanto riguarda le sottozone C_6 si prevede l'opportunità di realizzare interventi che, per dimensione e qualità, possano introdurre soluzioni anche innovative sotto il profilo distributivo e compositivo, ferma restando l'esigenza - per i singoli fabbricati - di rispettare le procedure costruttive tradizionali e la scala dimensionale che caratterizza l'abitato di Sant'Antioco. In tal senso i grafici di Piano, oltre all'organizzazione delle sedi preferenziali per la localizzazione delle diverse componenti funzionali della pianificazione, introducono lo schema dell'organizzazione dei volumi di maggiore rilevanza espressiva. Si introduce così un principio compositivo e funzionale di tipo gerarchico, che vede nelle concentrazioni di volumi il fulcro delle attività comuni, lasciando alle case isolate di tipo monofamiliare il ruolo di corona dell'insediamento, e di coordinamento espressivo e funzionale con gli adiacenti terreni, configuranti a Sud l'antico nucleo della città, ed a Nord il più tradizionale scenario agricolo, già funzionalmente connesso con le attività dello stesso centro antico. Per tale sottozona si identificano **indifferentemente, a discrezione del progettista e purché si integrino armonicamente nel contesto ambientale**, tre tipologie, consistenti in torri, dell'altezza di metri 13,20 per quattro piani; moduli in linea dell'altezza di metri 10,50 per tre piani; case isolate, dell'altezza di metri 7,20 per due piani **fuori terra ed eventuale interrato/seminterrato per posto auto**. Le torri definiranno la piazza indicata nei grafici, nella zona di massima densità; nella stessa zona si svilupperanno i ricorsi dei moduli in linea, che troveranno sede anche nei comparti della zona Ovest. Le case isolate realizzeranno il resto dell'insediamento. Si prevede che torri e fabbricati in linea siano provvisti di portici, al fine di migliorare le condizioni di fruibilità dei servizi connessi, che troveranno sede al piano terra degli stessi fabbricati.

Nelle aree di pertinenza dei singoli lotti o - preferibilmente - in interrato, in aggiunta alle sa_{pu} , dovranno essere localizzati spazi per parcheggi in quantità non inferiore a 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione (**volumetria urbanistica**); qualora il fabbricato preveda la realizzazione di unità immobiliari o parti di esse con destinazione commerciale o direzionale, per ogni mq di superficie lorda così destinata dovranno essere realizzati, in aggiunta a quanto riferito alla cubatura, mq 0,80 di spazi per parcheggio.

Tutte le superfici al contorno dei fabbricati, se non destinate al parcheggio, dovranno essere sistemate e mantenute a verde. Nelle fasce di distacco sono vietate le costruzioni accessorie, quali box auto, tettoie, depositi di ogni tipo, forni etc.

i) Integrazioni specifiche per le sottozone “C₃-PEEP” e “C₃-reliq.”

Per i comparti di edilizia sovvenzionata ed agevolata-convenzionata, l'Indice territoriale di edificabilità è quello risultante dal rapporto tra la volumetria assentibile o assentita originariamente con l'indice 0,80 mc/mq e la superficie territoriale di riferimento dei tre interventi.

Per la parte ancora privata, non acquisita al patrimonio comunale e non inclusa negli interventi di edilizia economica e popolare, l'indice di edificabilità territoriale è di 0,80 mc/mq.

La dotazione di aree standard, a prescindere dal numero di abitanti effettivamente insediato, deve essere non inferiore a mq 27,00 per ogni abitante teorico calcolato con riferimento a 70 mc di volumetria residenziale ad abitante (oppure 100 mc/ab di volumetria complessiva, compresa l'incidenza della volumetria per servizi strettamente connessi con la residenza e quella per i servizi pubblici).

L'altezza minima delle abitazioni ad un solo livello non deve essere inferiore a m 4,20.

L'altezza massima delle abitazioni isolate, binate e a schiera su due livelli non deve essere superiore a m 7,50.

L'altezza massima delle tipologie in linea o a torre non deve essere superiore a m 12,50.

Articolo 10 - Zona omogenea D - Insediamenti produttivi: Industriale-Artigianale-Commerciale

Definisce il parco delle aree destinate complessivamente ai nuovi insediamenti produttivi, da realizzarsi a seguito della predisposizione di piani attuativi.

Le zone **D** sono suddivise nelle sottozone **D₁** e **D₂**, identificate in relazione a specifiche localizzazioni e caratteristiche, e dotate di specifiche Norme **Tecniche** di Attuazione.

In particolare, le sottozone **D₁** sono quelle che configurano il plesso industriale impiantato sulle aree umide (saline e bacino Sardamag), mentre le **D₂**, ~~che costituiscono~~ nell'ambito delle quali è compreso il P.I.P. “Su Girili de Gion Pau”, sono localizzate – sull'immediato perimetro del centro urbano - al limite Sud del nucleo di Sant'Antioco, partecipando in larga misura di infrastrutture già realizzate o definite come direttrici.

Queste ultime sono destinate ad accogliere le attività artigianali, di deposito e di commercio non compatibili con le zone residenziali o con le zone destinate a servizi generali, per caratteristiche intrinseche della produzione o per dimensione. In generale dovranno trovare localizzazione in queste zone gli insediamenti di **sui** - superficie utile interna - superiore a 400 mq; tale disposizione dovrà essere coordinata con le disposizioni vigenti in materia di pianificazione commerciale.

Le stesse sottozone **D₁** e **D₂** sono contraddistinte da asterisco (**D₁*** e **D₂***), per le parti comprese nel perimetro di un **Contratto d'Area**, ex delibera 21.03.97 C.I.P.E., indirizzato allo sviluppo coordinato delle attività economiche ed ambientali di un plesso integrante diverse destinazioni di zona.

a) Attuazione

- concessioni singole su lotti definiti da pianificazione attuativa;
- piani particolareggiati per insediamenti produttivi;
- piani di lottizzazione convenzionata;

b) Destinazione

In tali zone sono ammesse tutte le destinazioni produttive già previste da strumenti attuativi in vigore, la cui disciplina viene assunta come parte integrante del presente Piano.

Nei lotti ricadenti nelle sottozone **D**, locali accessori, uffici di pertinenza delle attività produttive, guardanie, residenze destinate esclusivamente agli addetti alle aziende operanti nelle ~~sub~~ sottozone rispettive, sono consentiti per uno sviluppo di **sui** non superiore al 15% della **sui** ammissibile in applicazione delle presenti Norme **Tecniche** di Attuazione.

Nelle sottozone **D₂**, in particolare, sono consentiti insediamenti di attività artigianali e piccolo-industriali diretti alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi, turistico e commerciali, tra i quali: commercializzazione di beni all'ingrosso ed al minuto, di deposito di merci e prodotti, attività di ristorazione, bar, tavola calda e simili. È altresì consentita, esclusivamente nelle aree destinate a servizi pubblici, la realizzazione di edifici per servizi dire-

zionali e servizi pubblici o di pubblico interesse quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: asili e scuole a carattere aziendale o professionale, servizi sanitari, servizi culturali, servizi ricettivi, impianti sportivi ricreativi, aree attrezzate a parco, mense, etc., in ogni caso compatibili con la destinazione di Zona "D" e strettamente al servizio di questa.

Sono ammessi ampliamenti e ristrutturazioni di impianti esistenti in relazione con l'attività produttiva in atto o per gli utilizzi consentiti dal presente articolo.

In via generale sono ammesse le seguenti attività:

- a) Attività artigianali;
- b) Attività piccolo-industriali;
- c) Attività commerciali all'ingrosso di prodotti non alimentari;
- d) Attività commerciali al dettaglio, anche di prodotti alimentari;
- e) Attività turistiche, limitatamente alle sedi direzionali;
- f) Attività di produzione di beni e servizi;
- g) Attività di somministrazione alimenti e bevande;
- h) Attività di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti del settore primario anche se alimentare: aziende nel settore dell'agricoltura che svolgano attività di trasformazione, conservazione o confezionamento dei prodotti aziendali le cui strutture non siano insediabili in zona "E" agricola del vigente P.U.C..

Non sono ammissibili:

- i) le attività economiche che, pur rientrando nelle categorie di cui ai precedenti commi, contrastino con la destinazione urbanistica della Zona;
- j) le attività industriali insalubri di prima classe, di cui al R.D. 12.07.1912, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 177 del 27.07.1912 e ss.mm.ii. (vedasi anche Decreto del Ministro Sanità del 05.09.1994 e ss.mm.);
- k) le attività incompatibili con gli ambiti residenziali adiacenti e, in particolare, quelli elencati negli Allegati II, III, IV, VIII e XII alla Parte Seconda del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii..

c) Comprensorio minimo

Per le sottozone **D₂** e **D₂***, lo sviluppo di eventuali piani attuativi - sia di iniziativa pubblica che privata - in variante alla strumentazione vigente, dovrà essere esteso all'intero isolato, definito dall'involuppo costituito dalla viabilità, esistente o prevista dal Piano, e dai confini con differenti zone omogenee.

Per le sottozone **D₁** e **D₁***, qualunque variazione degli impianti produttivi esistenti dovrà tenere conto delle limitazioni paesistico ambientali connesse con un'eventuale previsione di modifica dell'assetto attuale del territorio.

In generale si richiama la circostanza dell'assunzione dell'attuale disciplina delle sottozone **D** all'interno delle prescrizioni del Piano Territoriale Paesistico, in virtù del riconoscimento esposto dallo stesso P.T.P. al punto 3 dell'art. 2 della Normativa d'Attuazione.

La superficie minima dei singoli lotti edificabili per le sottozone **D₁** resta fissata in 2.000 mq; per le sottozone **D₂** si prevedono lotti modulari di 1.400 mq e sottomodulari di 700 mq. Tali valori restano stabiliti in linea generale per le sottozone **D₁*** e **D₂***, salvo varianti introdotte formalmente a seguito di particolari esigenze previste col contratto d'area.

Con la redazione delle specifiche Norme Tecniche di Attuazione dei Piani attuativi potranno essere assunte soluzioni differenti, anche in riduzione della superficie dei lotti, non inferiore comunque a mq 700.

d) Standards

La **sa_{pu}** non dovrà essere inferiore al 10% della **s_t**; almeno il 50% della stessa **sa_{pu}** dovrà essere destinata al parcheggio, con esclusione delle sedi viarie; a tale dotazione territoriale si aggiungerà, nei singoli lotti, una superficie di parcheggio privato fino al raggiungimento di una dotazione minima di mq 1,00 di parcheggio per ogni 10,00 mc di nuova costruzione.

Per gli insediamenti commerciali e direzionali, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, dovrà corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

e) Densità edilizia

Le ~~sub~~ sottozone **D₁** e **D₁*** non saranno dotate né di indice territoriale né di quello fondiario, essendo tali parametri potenzialmente in conflitto con le necessità di altezza legati a particolari tipi di produzione. Sarà significativo invece - ai fini dell'edificabilità - l'**i_c**, che dovrà essere contenuto entro il valore del 50%.

Per le **D₂** e **D₂***, restando l'**i_c** pari al 50%, è previsto l'**i_e** di 1,0 mc/mq e è previsto un **i_f** di 3,00 mc/mq.

Nella eventuale ridefinizione dei piani attuativi dovranno essere calcolati tutti gli apporti prodotti da eventuali preesistenze.

f) Altezze

L'**a_{max}**, per le sottozone **D₂** e **D₂***, dovrà essere contenuta entro metri 10,00, salvo diverse prescrizioni di piani attuativi vigenti. Non ~~verranno~~ saranno considerate - nella valutazione della **a_{max}** - eventuali ciminiere, comignoli, torrioni, antenne e simili. Nella stessa sottozona sono consentiti i fabbricati di due piani, riservando il piano terra alle attività produttive, mentre eventuali locali accessori saranno localizzati al primo piano; sono consentiti i soppalchi interni purché la sottostante altezza non risulti inferiore a metri 3,70.

Non sono previste altezze massime - per le ragioni espresse - per i fabbricati ricadenti nelle ~~sub~~ sottozone **D₁** e **D₁***.

g) Distacchi

Saranno stabiliti da appositi inviluppi - destinati a contenere le sagome di sedime dei fabbricati - che dovranno essere definiti, unitamente alla distribuzione in lotti, da parte dei dispositivi planovolumetrici che dovranno corre-dare i piani attuativi.

In generale la **d_{fs}** non dovrà essere inferiore a metri 15,00 dalle strade principali e a 10,00 da quelle secondarie; la **d_{cl}** e la **d_{cp}** non potranno essere inferiori a metri 10,00 per le **D₁** e **D₁***, e a metri 5,00 per le **D₂** e **D₂***. Portinerie, serbatoi interrati e cabine di trasformazione potranno comunque fruire di una **d_{fs}** di metri 5,00.

Per i distacchi fra pareti finestrate e per la **d_{fa}** dovranno ~~in generale~~ essere garantiti non meno di metri 20,00 **10,00 e, comunque, una distanza non inferiore a quella del fabbricato più alto** ~~che, nel caso di lotti sottomodulari, potranno ridursi a metri 10,0.~~

Nel caso di lotti sottomodulari nella sottozona **D₂** e **D₂***, sarà consentita l'edificazione in aderenza ad uno dei confini laterali, secondo una soluzione coordinata con quella del vicino confinante. Le pareti sul confine dovranno essere prive di finestrate.

Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni contenute in eventuali piani attuativi, che abbiano avuto vigenza, identificando particolari allineamenti o distacchi.

h) Tipologia

Le tipologie, salve particolari disposizioni dei piani attuativi, sono libere da particolari schematismi, dovendosi comunque perseguire le finalità funzionali connesse con le specifiche destinazioni di zona.

Tutte le superfici al contorno dei fabbricati, se non destinate al parcheggio, allo stoccaggio o alla movimentazione delle merci, dovranno essere sistemate e mantenute a verde. Nelle fasce di distacco sono vietate le costruzioni accessorie, quali box auto, tettoie, silos e depositi di ogni tipo, forni e caldaie, serbatoi, ciminiere etc..

INDICE

1. PREMESSA pag. 1

2. COMPARTI RELATIVI AGLI INTERVENTI R.A.S. DENOMINATO “VILLAGGIO DI RISANAMENTO IGIENICO” O “VILLAGGIO PESCATORI” AI SENSI DELLA L. 11.06.1962, N. 588, PIANO DI RINASCITA E PIANO EX ART. 51 DELLA L. 865/71 DELL’EX I.A.C.P. DI CAGLIARI, FINANZIATO CON LEGGE 22.10.1971, N. 865, ARTT. 68/A, 68/B E 55/A – VIA GIACOMO MATTEOTTI (EX AMBITO DEL PIANO DI RISANAMENTO IGIENICO AI SENSI DELLA L. 11.06.1962, N. 588) – LOC. MONTE CRESIA. pag. 5

3. PIANO DI LOCALIZZAZIONE EX ART. 51 DELLA LEGGE 865/71 E SS.MM.II. DI VIA MATTEOTTI IN LOCALITÀ “MONTE CRESIA” – L. 27.05.1975, N. 166 – COOP. EDIL SULCIS S.R.L.. pag. 12

4. INTERVENTO COSTRUTTIVO DI EDILIZIA AGEVOLATA-CONVENZIONATA DI VIA TRILUSSA ANG. VIA MATTEOTTI – COOP. MONTE CRESIA, 4° BIENNIO pag. 17

5. PIANI DI ZONA “SU MOR ‘E MACCIONI”. pag. 23

6. PIANO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE LUNGO LA VIA G. MATTEOTTI E PIÙ – PROGETTO ARCH. A. CURRIDORI. pag. 29

7. CONCLUSIONI IN RELAZIONE ALL’AMBITO DI ZONA “C”. pag. 34

8. VARIANTE PER L’AMBITO INTERESSATO DALLA ZONA INDUSTRIALE “D”, SOTTOZONE “D₁” E “D₂” – PERIMETRAZIONE DELLE AREE INTERESSATE DAI PIANI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) IN LOCALITÀ “SU GIRILI DE GION PAU” – CADUCAZIONE VINCOLO P.I.P. SUL SECONDO STRALCIO DEL SECONDO AMPLIAMENTO pag. 35

9. VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.U.C. pag. 45
Articolo 9 (variante dicembre 2020) - Zona omogenea C - Espansione residenziale pag. 49
Articolo 10 - Zona omogenea D - Insediamenti produttivi: Industriale-Artigianale-Commerciale pag. 54

Sant’Antioco, li 14 dicembre 2020

Il Professionista
Dott. Ing. Massimiliano Schirru
(SCH MSM 67D27 B354H)
F.to digitalmente

