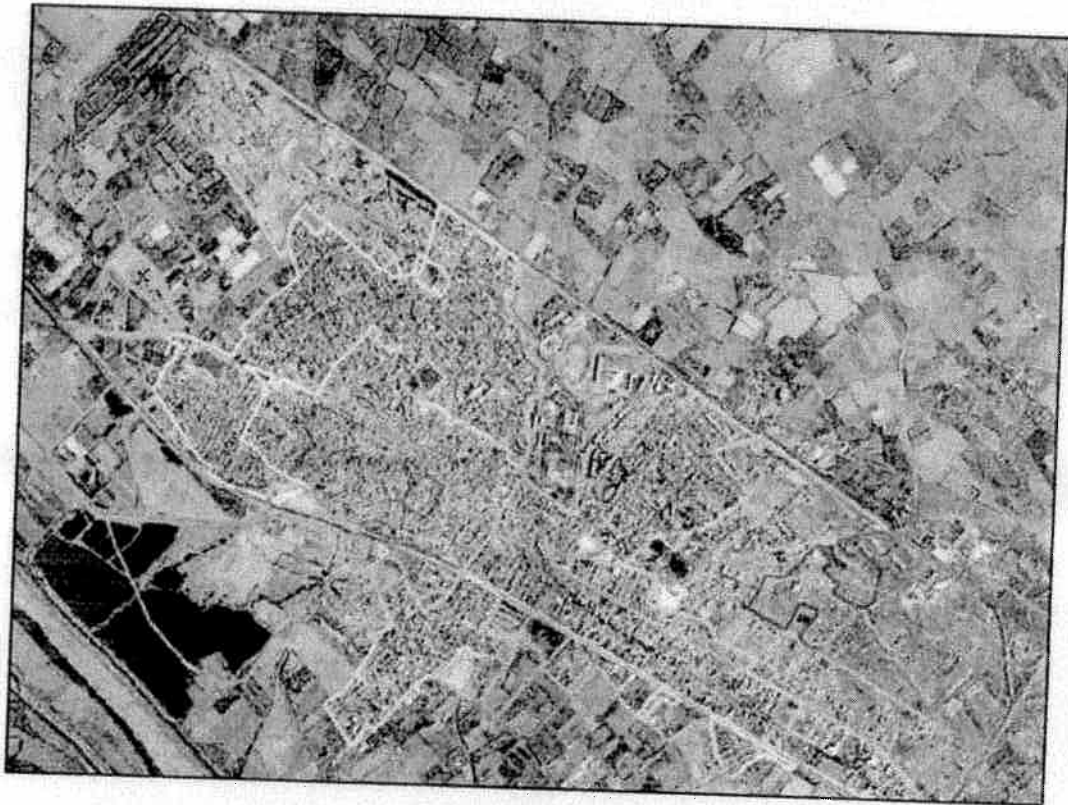




# Comune di Assemini



## PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE VARIANTE N°1

**ELABORATO**  
**A**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE**

**Il Progettista**  
**Responsabile dell'Area Urbanistica**  
**Ing. Mauro F.A. Moledda**

**I COLLABORATORI TECNICI:**  
Geom. Carlo Barletta  
Geom. Efsio Mattana  
Geom. Maria Pia Mostallino

**I COLLABORATORI AMMINISTRATIVI:**  
Sig.ra Maria Assunta Scalas  
Sig. Giampaolo Sanna  
Sig.ra Barbara Ghiani

**IL Sindaco**  
**Dott. Paolo Mereu**

**L'Assessore all'Urbanistica**  
**Ing. Maria Carla Marras**

1 MARZO 2010



# **VARIANTE AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE ED ANNESSO PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE**

## **RELAZIONE GENERALE**

### **PREMESSA**

La variante urbanistica delle aree interessate dalle opere pubbliche, realizzate o previste dalla programmazione triennale, è il passo successivo alla trasposizione su cartografia digitale del Programma di Fabbricazione propedeutico all'adozione del Piano Urbanistico Comunale.

In particolare la variante al Regolamento Edilizio Comunale con annesso Programma di Fabbricazione e relative Norme Tecniche di Attuazione è funzionale:

1. alla conformità urbanistica di opere pubbliche esistenti e/o previste dalla programmazione triennale;
2. alla conformità urbanistica di opere di pubblico interesse;
3. all'adozione del Piano Urbanistico Comunale.

L'approvazione della variante al Regolamento Edilizio Comunale con annesso Programma di Fabbricazione e la contestuale o successiva adozione del Piano Urbanistico Comunale con il medesimo regolamento edilizio e le medesime norme tecniche di attuazione consentirà l'immediata applicazione delle disposizioni edilizie ed urbanistiche introdotte, evitando la duplice istruttoria derivante dalla misure di salvaguardia previste dall'art. 20 co. 7 della L.R. 22 dicembre 1989 n. 45.

### **CONFORMITÀ URBANISTICA DELLE OPERE PUBBLICHE**

La presente variante è necessaria a rendere coerenti le previsioni urbanistiche della cartografia di piano alla situazione reale del territorio (opere pubbliche già realizzate e non conformi allo strumento urbanistico vigente) ed alle opere pubbliche programmate dall'Amministrazione Comunale nel breve-medio periodo.

### **RIPERIMETRAZIONI E GRAFICISMI**

Con la presente variante al Programma di Fabbricazione vengono corrette le perimetrazioni e i graphicismi evidenziatisi durante la fase di trasposizione dello strumento urbanistico vigente sull'ultima cartografia aggiornata e georiferita disponibile. Tali graphicismi sono conseguenti alla traslazione di alcune infrastrutture esistenti (viabilità, canali, ...) rispetto alle previsioni del Programma di Fabbricazione. Le rettifiche sono funzionali all'adozione del piano urbanistico comunale al fine di definire con certezza gli ambiti di territorio da riclassificare sulla base degli indirizzi espressi nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 132 del 22 dicembre 2008 (indirizzi politici per la rivisitazione del piano urbanistico comunale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 13 febbraio 2007).

## **AREE OGGETTO DI VARIANTE URBANISTICA**

### **Tavola 1 – territorio urbano**

#### *1. Casa per l'anziano – via Raffaello*

La cosiddetta "casa per l'anziano" è costituita da un fabbricato articolato su 5 piani destinato ad ospitare una comunità alloggio, una casa protetta per anziani, il centro di igiene mentale ed altri servizi pubblici di interesse comunale.

L'area sulla quale insiste la costruzione è stata acquisita dall'Amministrazione con contratto di compravendita per cessione bonaria a seguito di procedura espropriativa (rep. 21925 del 29 marzo 1988 Notaio Clarkson). Dal punto di vista urbanistico ricade in zona omogenea C di espansione residenziale priva di pianificazione attuativa per la quale si propone la variante a zona G.

#### *2. Piazza Don Bosco*

Trattasi di area comunale occupata da viabilità pubblica in zona B sulla quale è prevista la realizzazione di una piazza. Il progetto preliminare dell'opera pubblica è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 21 marzo 2006 contestualmente all'adozione della variante allo strumento urbanistico generale. La variante urbanistica non ha mai completato l'iter procedurale per giungere all'approvazione definitiva.

Per l'area interessata dall'intervento si propone la variazione in zona S3 (relativa alle zone A e B).

#### *3. Fermata metropolitana S. Lucia – via Olimpia*

L'area, di proprietà della "Rete Ferroviaria Italiana S.p.a.", è stata impegnata per la realizzazione di una fermata metropolitana leggera, sottopasso e relative pertinenze. La costruzione è stata autorizzata con concessione edilizia n. 105 del 22 maggio 2006.

L'area risulta in parte destinata a zona B per la quale si propone la trasformazione in zona S2 (relativa alle zone A e B).

#### *4. Fermata metropolitana via S.Elia*

L'area, di proprietà della "Rete Ferroviaria Italiana S.p.a.", è stata impegnata per la realizzazione di una fermata metropolitana leggera, sottopasso e relative pertinenze. La costruzione è stata autorizzata con concessione edilizia n. 105 del 22 maggio 2006.

L'area risulta in parte destinata a zona B per la quale si propone la trasformazione in zona S2 (relativa alle zone A e B).

#### *5. Viabilità e parcheggi via Asproni – Via Baccaredda*

L'area è interessata da opera pubblica che prevede la costruzione di:

- viabilità su aree di cessione per standard di lottizzazione in zona D2;
- parcheggi su aree destinate a viabilità di zona D2.

Il progetto preliminare dell'intervento è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 21 marzo 2006 contestualmente all'adozione della

variante allo strumento urbanistico generale. La variante urbanistica non ha mai completato l'iter procedurale per giungere all'approvazione definitiva.

Si propone la trasformazione in viabilità di piano e zona S4.

#### *6. Piscina comunale ed aree esterne – Via Sarcidano e via Po*

Il progetto esecutivo della piscina è stato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 75 del 4 maggio 2005, mentre il progetto preliminare delle aree dei parcheggi pertinenziali e contestuale variante urbanistica è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione del 7 agosto 2009.

In tali ambiti territoriali, la pianificazione urbanistica vigente prevede il piano di zona per l'edilizia economico popolare cosiddetto "Su Zaffaranu" definito ai sensi della L. 18 aprile 1962 n. 167. Trattasi di zone con vincolo preordinato all'esproprio decaduto per decorrenza dei termini e per le quali si propone la riclassificazione in zona G e, per le aree non ancora di proprietà dell'Amministrazione Comunale, la reiterazione del vincolo di esproprio.

#### *7. Scuola materna "Giuseppina Concas" - via S. Giovanni*

Sono interessate da variante urbanistica esclusivamente le aree di pertinenza della scuola materna acquisite al patrimonio comunale con rep. n. 72 del 5 aprile 2004 rogito Segretario Comunale Lai.

Si propone la riclassificazione da zona A a zona S1 (relativa alle zone A e B).

#### *8. Impianto di pretrattamento reflui – Loc. Terramaini*

Trattasi di area sulla quale insiste un impianto di pretrattamento reflui comunale.

Attualmente l'immobile risulta in zona omogenea D1 - Industriale pertanto si propone la trasformazione urbanistica in zona G.

#### *9. Rotatoria via Cabras*

Si prevede la realizzazione di una rotatoria in zona C senza modifica di classificazione della zona urbanistica omogenea tale da costituire invariante allo strumento urbanistico generale.

La realizzazione della rotatoria potrà avvenire ad opera dei privati in fase di pianificazione attuativa o anche come opera pubblica previa acquisizione dell'area di sedime tramite procedura espropriativa ovvero previa cessione volontaria della stessa (in tale ultima ipotesi i proprietari conserveranno le relative volumetrie da utilizzare nella predisposizione del piano attuativo).

#### *10. Rotatoria intersezione tra via Piave e corso Africa*

Si prevede la realizzazione di una rotatoria in zona B ed S senza modifica di classificazione della zona urbanistica omogenea tale da costituire invariante allo strumento urbanistico generale.

La realizzazione della rotatoria dovrà avvenire come opera pubblica previa acquisizione dell'area di sedime tramite procedura espropriativa ovvero previa

cessione volontaria della stessa (in tale ultima ipotesi i proprietari conserveranno i diritti sulle relative volumetrie prodotte).

#### *11. Apertura via Carloforte*

Si prevede la realizzazione della viabilità di collegamento fra la via Carloforte e la via Firenze. Si propone pertanto la variante urbanistica da zona B a viabilità di piano con apposizione di vincolo quinquennale preordinato all'esproprio.

La costruzione stradale dovrà avvenire con opera pubblica previa acquisizione dell'area di pertinenza mediante procedura espropriativa ovvero attraverso permuta con area edificabile di pari valore/metratura di proprietà dell'amministrazione comunale.

#### *12. Apertura via Tramontana*

Si prevede la realizzazione della viabilità di collegamento fra la via Tramontana e la via Coghe. Si propone pertanto la reiterazione del vincolo quinquennale di esproprio per la realizzazione di viabilità di piano in zona B di completamento residenziale.

La costruzione della strada dovrà avvenire con opera pubblica previa acquisizione dell'area di pertinenza mediante procedura espropriativa ovvero previa cessione volontaria della stessa (in tale ultima ipotesi i proprietari conserveranno i diritti sulle relative volumetrie prodotte) oppure ancora attraverso permuta con area edificabile di pari valore/metratura di proprietà dell'amministrazione comunale.

#### *13. Via Serpentara*

Si prevede la realizzazione della controstrada lungo la S.S. 130 in modo da congiungere la via Serpentara con la via Ustica su aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale. La realizzazione della viabilità dovrà avvenire come opera pubblica.

#### *14. Scuola media Costantino Nivola – via Cipro*

La scuola media statale intitolata a Costantino Nivola è stata costruita nel 1990 ricorrendo alla procedura di occupazione d'urgenza dell'area di sedime acquisita con atto rep. 71542 del 12 giugno 1996 (Notaio Bassi).

Il fabbricato con le sue pertinenze risulta in zona urbanistica C di espansione residenziale priva di pianificazione attuativa pertanto si propone la variante a zona S1 (relativa alle zone A e B).

#### *15. Cavalcavia e sovrappassi lungo la S.S. 130*

E' cancellata ogni previsione di sovrappassi o cavalcavia sulla S.S. 130.

#### *16. Parco urbano via Olimpia ed aree limitrofe*

La viabilità prevista dal Piano di Fabbricazione (per il cavalcavia e la via Olimpia) è stata traslata in modo tale da coincidere con l'infrastruttura esistente. La variante è limitata alla correzione dei graficismi evidenziatisi durante la fase di trasposizione dello strumento urbanistico vigente sull'ultima cartografia aggiornata e georiferita che

ha comportato una modifica nel perimetro delle limitrofe zone S che sono state estese fino ai piedi dei manufatti. Si reitera la destinazione per standards con vincolo di esproprio esclusivamente per le aree di proprietà ERSAT ed in particolare per aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport (S relative alle zone A e B).

#### *17. Ripерimetrazione zone S a vincolo decaduto via Amsicora*

La modifica intervenuta è limitata alla correzione dei graficismi evidenziatisi durante la fase di trasposizione dello strumento urbanistico vigente sull'ultima cartografia aggiornata e georiferita che ha comportato una modifica nella ripерimetrazione delle aree in modo da tenere in conto delle infrastrutture esistenti ed è finalizzata allo scorporo della viabilità di piano dalle superfici della contabilità di piano. Di per se non costituisce nuova classificazione urbanistica del territorio né reiterazione di vincoli preordinati all'esproprio, tuttavia l'indicazione esatta delle aree destinate a servizi pubblici con vincolo decaduto (da reperire per standards o per viabilità) risulta necessaria al fine di identificare le aree destinate ad essere riclassificate in fase di PUC secondo le indicazioni indicate nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 132 del 22 dicembre 2008 (indirizzi politici per la rivisitazione del piano urbanistico comunale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 13 febbraio 2007).

#### *18. Comunità Terapeutica L'Aquilone – loc. Terramaini*

Trattasi di aree di proprietà dell'agenzia LAORE (ex ERSAT) sulle quali erano edificati il vecchio edificio scolastico dell'istituto di avviamento professionale, l'ex abitazione del direttore e dell'aiutante tecnico successivamente adibite a centro di assistenza e riabilitazione per tossicodipendenti e alcool dipendenti. Le aree sono state trasferite in concessione a "L'Aquilone – Centro Sardo di Solidarietà" – ONLUS che ha ottenuto il titolo abilitativo in sanatoria n. 442 del 31 marzo 1995.

Valutata la particolare attività svolta nonché i benefici sociali che da essa derivano, le opere sono considerate di particolare interesse pubblico.

La variante è limitata alla correzione dei graficismi evidenziatisi durante la fase di trasposizione dello strumento urbanistico vigente sull'ultima cartografia aggiornata e georiferita che ha comportato un aggiustamento nel perimetro della zona omogenea per la quale si conferma la destinazione per attrezzature di interesse comune (S private relative alle zone A e B).

#### *19. Fornaci Scanu*

La variante è limitata alla correzione dei graficismi evidenziatisi durante la fase di trasposizione dello strumento urbanistico vigente sull'ultima cartografia aggiornata e georiferita che ha comportato un aggiustamento nel perimetro della zona D1 così da tenere in conto delle infrastrutture esistenti sul terreno (canali e viabilità).

#### *20. Area containers – via Olimpia*

La variante è limitata alla ripерimetrazione delle aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale ed all'indicazione di previsioni specifiche per attrezzature di interesse comune (S2) distinte dalle circostanti aree destinate a parco di proprietà dell'agenzia LAORE (ex ERSAT).

### *21. Ripерimetrazione zone S via Venezia*

La variante è limitata alla correzione dei graficismi evidenziatisi durante la fase di trasposizione dello strumento urbanistico vigente sull'ultima cartografia aggiornata e georiferita che ha comportato una modifica nel perimetro della zona S a vincolo decaduto così da tenere in conto delle infrastrutture esistenti sul terreno (strada ferrata).

### *22. Viabilità di piano Piri Piri*

Trattasi di viabilità di piano da realizzare come opera pubblica finanziata con determinazione del Direttore Generale dell'Assessorato Regionale ai Lavori Pubblici n. 75/2 del 4 marzo 1999.

Si prevede l'acquisizione delle aree di sedime tramite procedura espropriativa ovvero previa cessione volontaria (in tale ultima ipotesi i proprietari acquisiranno crediti volumetrici da utilizzare nella predisposizione di futuri piani attuativi compresi all'interno di ambiti di pianificazione integrata approvati anche successivamente alla presente variante).

### *23. Viabilità di piano Piri Piri*

Si prevede la realizzazione della viabilità di congiungimento tra il quartiere di Piri Piri e la strada comunale Assemini-Decimomannu tale da costituire invariante allo strumento urbanistico generale.

La realizzazione della viabilità potrà avvenire come opera pubblica previa acquisizione dell'area di sedime tramite procedura espropriativa ovvero previa cessione volontaria della stessa (in tale ultima ipotesi i proprietari acquisiranno crediti volumetrici da utilizzare nella predisposizione di futuri piani attuativi compresi all'interno di ambiti di pianificazione integrata approvati anche successivamente alla presente variante).

Nel caso specifico, non costituisce variante allo strumento urbanistico generale la modifica planimetrica in fase di approvazione dei piani attuativi o di progettazione dell'infrastruttura pubblica tesa al miglioramento della percorribilità e della sicurezza stradale.

### *24. Ripерimetrazione zona D2 – Loc. Cuccuru Macciorri*

La variante è limitata alla correzione dei graficismi evidenziatisi durante la fase di trasposizione dello strumento urbanistico vigente sull'ultima cartografia aggiornata e georiferita che ha comportato una modifica nel perimetro della zona D2 (che è stata estesa fino al piede della viabilità in rilevato) così da tenere in conto delle infrastrutture esistenti sul terreno (pedemontana).

### *25. Ripерimetrazione zona D3 via Carmine*

La variante è limitata alla correzione dei graficismi evidenziatisi durante la fase di trasposizione dello strumento urbanistico vigente sull'ultima cartografia aggiornata e georiferita che ha comportato una modifica nel perimetro della zona D3 (estesa fino al piede della viabilità in rilevato) così da tenere in conto delle infrastrutture esistenti sul terreno (pedemontana).

#### *26. Piazzale – pressi via Benedetto XV*

Trattasi di area adiacente alla S.S. 130 di proprietà dell'Amministrazione Comunale pervenuta con atto rep. 18417 del 13 febbraio 2003 (Notaio Lobina) ricadente all'interno del piano di zona per l'edilizia economico popolare "Su Zaffaranu" sulla gran parte della quale insiste un vincolo di rispetto stradale. In considerazione della dislocazione particolarmente favorevole ed anche al fine di conseguire la massima valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente, si propone la trasformazione urbanistica in zona omogenea G al fine di adibire l'area ad ospitare attrezzature e servizi per l'assistenza agli automobilisti o altri impianti di interesse generale.

#### *27. Asilo Nido - via Sacco*

La costruzione dell'immobile per servizi strettamente connessi con la residenza su superfici fondiari della lottizzazione convenzionata "Cuccuru Boi Concas comparto B" è stata autorizzata con concessione edilizia n. 87/2003. Successivamente il fabbricato è stato acquistato dall'Amministrazione Comunale con atto rep. 16393 del 11 dicembre 2001 Notaio Grilletti al fine di essere adibito a ludoteca e micronido.

Considerata l'attuale utilizzazione, si propone la trasformazione urbanistica da zona omogenea C in zona S (relativa alle zone A e B).

#### *28. Scuola elementare "Carboni" – via Asproni*

Trattasi di aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale acquisite al patrimonio indisponibile con atti rep. 67060 del 1° dicembre 1994 (Notaio Bassi) e rep. 5 del 29 marzo 2000 (rogito P.G.R.A.S.) finalizzate alla realizzazione del plesso scolastico di via Asproni in parte ricadente in zona C priva di pianificazione attuativa ed in parte ricadente in zona B.

Si propone la trasformazione in zona S (relativa alle zona A e B).

#### *29. Campo sportivo polivalente – via Curie*

Si prevede la realizzazione di un campo sportivo polivalente coperto su aree cedute per standards S1, S2 ed S3 nell'ambito delle lottizzazioni denominate "Su pardu Nou" ed "S e G – Cuccuru Macciorri".

Poiché in fase di pianificazione attuativa non sono stati distinti gli spazi per l'istruzione dalle aree per servizi pubblici di interesse generale e per il verde attrezzato si propone l'attribuzione a tutta l'area della destinazione per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport e l'attribuzione di un indice fondiario pari a 3,00 mc/mq finalizzato alla realizzazione di un campo sportivo polivalente coperto.

#### *30. Parcheggio piazzale Rio Sa Nuxedda*

Il parcheggio è stato realizzato tramite cantiere regionale finalizzato all'occupazione L.R. 11 /1998 in zona di completamente residenziale per la quale si propone la trasformazione in zona S (relativa alle zona A e B).

### *31. Piazzale via Risorgimento*

Trattasi di aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale destinata a spazi pubblici (S per le zone A e B) per le quali si prevede la trasformazione in zona B al fine di consentire le permute con i privati proprietari di aree oggetto di espropriazione.

Per tali aree, considerata l'adiacenza alla zona di completamento totalmente edificata, è verificata la sussistenza del rapporto volumetrico previsto per le zone B dall'art. 3 del Decreto Assessoriale 20 dicembre 1983 n. 2266/U.

### *32. Impianto di sollevamento - via Barbagia*

L'impianto di sollevamento comunale costruito in zona omogenea B ospita pozzo, pompe e serbatoi.

Si propone la riclassificazione in zona S (relativa alle zone A e B).

### *33. Ecocentro quartiere nord - S.C. Assemini-Decimomannu*

Trattasi di area destinata ad accogliere l'ecocentro comunale per la zona nord dell'abitato da realizzare tramite intervento pubblico per la quale si propone la trasformazione in zona G.

Si prevede l'acquisizione delle aree di sedime tramite procedura espropriativa ovvero previa cessione volontaria (in tale ultima ipotesi i proprietari acquisiranno crediti volumetrici da utilizzare nella predisposizione di futuri piani attuativi compresi all'interno di ambiti di pianificazione integrata approvati anche successivamente alla presente variante).

### *34. PRU Truncu Is Follas- loc. Truncu Is Follas*

Il piano di risanamento urbanistico denominato "Truncu Is Follas" è stato approvato con Decreto Assessoriale della Regione Sardegna n. 1257/U. Nel corso del tempo sono state accertate numerose incongruenze ed errori tali da rendere indispensabile la redazione di una variante urbanistica dello stesso. In particolare le modifiche interessano l'individuazione dell'unità territoriale minima da assoggettare unitariamente alla pianificazione attuativa (interamente già ricompreso in zona C da assoggettare a risanamento urbanistico). I parametri urbanistici ed edilizi coincidono con quelli previsti per la zona "C" ad eccezione dell'indice territoriale residenziale fissato in 1,00 mc/mq al quale potrà sommarsi un indice di 0,20 mc/mq per servizi strettamente connessi alla residenza. La dotazione volumetrica prevista per abitante è fissata in 100 mc/ab. Ogni lotto urbanistico dovrà avere assicurato un indice fondiario residenziale non superiore a 1,20 mc/mq ovvero, nei lotti edificati (qualora superiore) pari alla volumetrica dei fabbricati legittimi sullo stesso insistenti.

### *35. Centro Polivalente (sport, cura e benessere della persona, sanitario, ...) - via Gobetti - loc. Santa Lucia*

Trattasi di area per la quale è stata presentata istanza di variante urbanistica con accordo di programma prot. 28878 del 20.12.2002 attualmente ricadente in zona S a vincolo decaduto.

L'accoglimento della proposta di variante urbanistica consentirà il completamento della viabilità (via Gobetti) e la creazione di nuovi servizi in una zona periferica dell'abitato che necessita di interventi di recupero infrastrutturale.

Si propone la trasformazione dell'area in zona G con i seguenti parametri urbanistici:

Indice territoriale: 1,00 mc/mq

Superficie minima di intervento: come da perimetrazione nella tavola di piano;

Verde ad uso pubblico: 20% della superficie territoriale;

Parcheggi ad uso pubblico: 20% della superficie territoriale.

### *36. Riperimetrazione zone G e C – via Asproni*

La variante è limitata alla correzione dei graficismi evidenziatisi durante la fase di trasposizione dello strumento urbanistico vigente sull'ultima cartografia aggiornata e georiferita che ha comportato una modifica lungo i confini fra la zona G e la zona C in corrispondenza dell'istituto superiore "Giua".

### *37. Istituto tecnico "Giua" – via Bacaredda*

Trattasi di area sulla quale insiste l'istituto per l'istruzione superiore "Giua" per la quale si propone la riclassificazione da zona S a zona G.

## **Tavola 2 – territorio extraurbano**

### *I. Ecocentro di Terrasili*

Trattasi di area sulla quale insisteva un impianto di pretrattamento di reflui comunale e nella quale è prevista la realizzazione di un ecocentro di servizio alla zona sud dell'abitato (cosiddetto oltre ferrovia).

Attualmente l'immobile risulta in zona omogenea E di verde agrario pertanto si propone la trasformazione urbanistica in zona G.

### *II. Ex discarica loc. Sa Ruina*

Trattasi di area pervenuta all'Amministrazione Comunale con contratto di compravendita per cessione gratuita (rep. 405 del 30 aprile 1990 rogito Segretario Comunale Saddi) al fine di essere destinata a discarica.

L'immobile ricade in zona E di verde agrario per la quale si propone la trasformazione in zona G.

### *III. Impianto di sollevamento via Coghe*

Trattasi di aree sulle quali insiste un impianto di pretrattamento reflui comunale per le quali non è stata perfezionata la procedura espropriativa.

Attualmente l'immobile risulta in zona omogenea E di verde agrario pertanto si propone la trasformazione urbanistica in zona G.

### *IV. Pixina Matzeu*

Trattasi di aree di cessione della lottizzazione in zona urbanistica per servizi generali "Pixina Matzeu" e pervenute all'Amministrazione Comunale con atto di convenzione rep. 149268 del 15 gennaio 1992 (Notaio Antonio Saba).

Poiché in fase di pianificazione attuativa sono state previste aree distinte esclusivamente per parcheggi e per verde attrezzato, considerata la dislocazione particolarmente favorevole, nonché al fine di conseguire la massima valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente, per tutta la proprietà comunale si propone la destinazione a spazi pubblici di interesse generale con indice fondiario pari a 0,50 mc/mq con la particolare finalità di ospitare attrezzature e servizi per l'assistenza agli automobilisti o altri impianti di interesse generale.

### *V. Impianto di distribuzione carburante – Strada provinciale n. 2 Km 6+623*

Trattasi di area ricadente in zona omogenea E di verde agrario per la quale il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 166 del 13 dicembre 2007 ha espresso parere favorevole alla localizzazione di un impianto di distribuzione carburanti successivamente autorizzato con concessione edilizia n. 23 del 27 marzo 2008.

In assenza di pianificazione urbanistica attuativa sugli immobili esistenti sono consentiti interventi di:

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;

3. restauro e risanamento conservativo;
4. ristrutturazione edilizia;
5. demolizione;

con esclusione di mutamenti di destinazione d'uso, divisioni e frazionamenti.

Si propone la trasformazione in zona urbanistica G soggetta a predisposizione di piano attuativo con i seguenti parametri urbanistici:

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Indice territoriale Standards</i>	0,20 mc/mq Ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovranno corrispondere 80 mq di spazi ad uso pubblico per sistemazioni a verde o parcheggio con esclusione delle sedi viarie. Almeno la metà degli spazi ad uso pubblico dovranno essere adibite a parcheggi.
<i>Superf. minima intervento</i>	Intera zona omogenea.
<i>Lotto minimo</i>	Non è ammesso il frazionamento della superficie fondiaria in più lotti.
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	B4. servizi pubblici di interesse generale; C5. intrattenimento e svago; C6. sport F. destinazioni turistiche; I. impianti e infrastrutture. Nel lotto è consentita la costruzione dell'abitazione del custode nei limiti della superficie utile di mq 95,00.
<i>Rapporto di copertura</i>	0,10 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	6,50 ml
<i>Distanze</i>	10,00 ml dai confini 10,50 ml tra fabbricati
<i>Distanza dal confine stradale</i>	5,00 ml
<i>Dotazione minima di parcheggi</i>	Come da Regolamento Edilizio
<i>Aree a verde privato</i>	Come da Regolamento Edilizio
<i>Indice di permeabilità</i>	50% del lotto