

**130. Ambiti di riqualificazione urbana per insediamenti residenziali**  
 Gli Ambiti di riqualificazione urbana identificano alcune aree inedificate intente al patrimonio urbano, sulle quali si stabilisce un vincolo preordinato all'esproprio deceduto per decorrenza dei termini.  
 Tali aree non passano i requisiti delle zone di completamento previsti dall'art. 3 del D.A.R.S. n. 228/01 (20/12/1993).  
 Per tali Ambiti il Piano prevede la possibilità di edificare previa predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto, ai sensi dell'art. 27 della L.R. 45/89, la cui attuazione deve avvenire in forme unitarie e coordinate anche se lo stesso risulta composto da aree non contigue.  
 Tale modalità attuativa è volta a favorire l'acquisizione di aree per servizi inaggregamente accorpate e collocare in ambiti strategici per posizione e carenza di aree verdi e per servizi pubblici.

- Il Piano identifica quattro distinti comparti:
- Ambito RU 1, ubicato in prossimità del Piano di Zona e della Piscina comunale, composto da aree di modeste dimensioni ma adiacenti ad aree pubbliche;
  - **Ambito RU 2, comprendente tre distinte aree ubicate in diversi settori urbani, ma sempre in stretta contiguità con il tessuto urbano consolidato;**
  - Ambito RU 3, comprendente due distinte aree ubicate in Via Capri e Corso Europa-Via Balli;
  - Ambito RU 4, ubicato in prossimità della fermata della metropolitana di Santa Lucia.

**130. Prescrizioni urbanistiche**

Nella fase attuativa del comparto dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale: le aree per standard di zona, come identificate negli indicatori di Piano;

- le aree per la vedibilità;
  - per un totale non inferiore al 40% omnicomprensivo della superficie.
- Si garantisce la tutela dei diritti acquisiti tramite accordi stipulati tra Comune e privati cittadini, Enti ed Società, per quanto riguarda le aree concesse in accordo con l'Amministrazione Comunale per l'esecuzione di opere pubbliche in genere o di servizio pubblico e per la cessione gratuita di sedmi stradali. Peraltro per le aree intente agli Ambiti di riqualificazione urbana che presentano tali caratteristiche premiare l'incasso edificatorio mediante concordato. Gli spazi già destinati ad uso pubblico senza concessione di indennizzo potranno essere compatibili nelle aree di cessione previste per ogni Ambito.

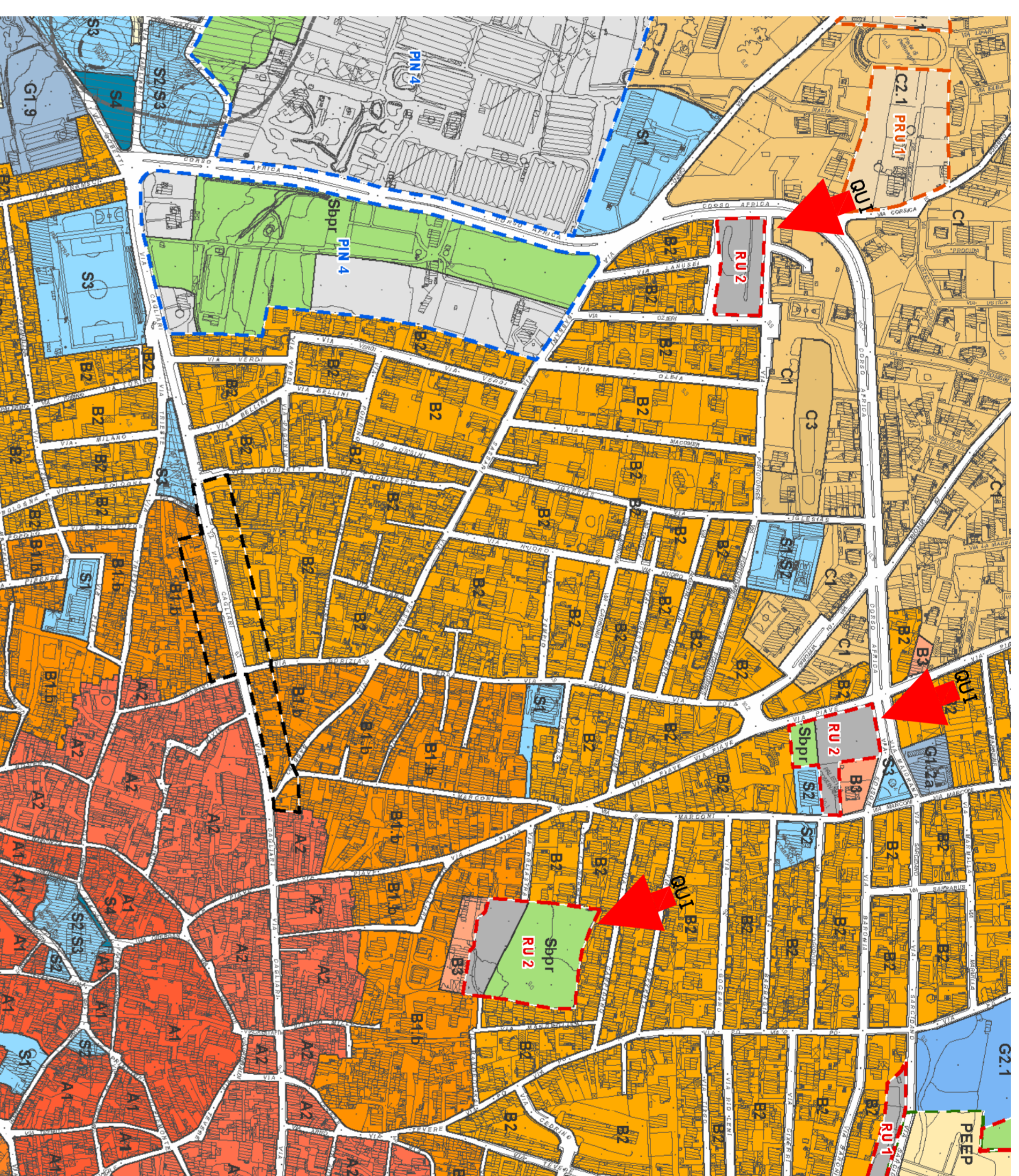
**130. Modalità d'intervento**

Il comparto costituisce l'ambito territoriale minimo entro cui l'intervento urbanistico deve essere realizzato in modo unitario e coordinato.  
 L'intero comparto è sottoposto ad un vincolo di riqualificazione, urbana e architettonica alla approvazione, con la modalità prevista dall'art. 27 della L.R. 45/1989 e dall'art. 3 della L.R. 20/91, di uno strumento urbanistico attuativo, denominato Piano di comparto, di iniziativa pubblica ed privata, esteso all'intero ambito designato perimetrato nella disciplina urbanistica e di attuazione del Piano.

Il Piano di Comparto segue le stesse procedure di formazione ed approvazione di un Piano di Lotizzazione o Piano Particolarizzato e deve contenere lo studio di sistemazione della zona interessata dall'intervento, l'assetto pianovolumetrico, eventuali opere di urbanizzazione e la rete viaria, le aree in cessione da destinare a verde pubblico, i parcheggi, lo schema di convenzione e quanto altro necessario in conformità con quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale per Piani Attuativi.  
 I termini per la costituzione dei consorzi e la presentazione dell'istanza saranno deliberati dal Consiglio Comunale solo a seguito della presentazione della proposta da parte degli aventi titolo che consista in una relazione descrittiva dell'intervento e un piano volumetrico in scala 1:500 con la localizzazione e la descrizione degli interventi proposti e le aree da cedere all'Amministrazione Comunale.  
 Le diverse sottoposte partecipano alla composizione del comparto edificatorio con la volumetria assegnata dalle presenti Norme per le singole sottoposte.  
 La ripartizione quantitativa e qualitativa della volumetria complessivamente realizzabile nel comparto è suddivisa in quota parte fra le diverse aree e fra gli aventi titolo. Correlatamente con tale principio le cessioni per servizi o urbanizzazioni primarie sono ripartite in quota parte fra le diverse aree in testimonianza complessiva all'interno del comparto edificatorio.  
 Il consiglio comunale con semplice deliberazione può comunque consentire una differente distribuzione delle diverse zone omogenee al interno del perimetro del comparto non modificandone le quantità complessive e i rapporti reciproci, senza che ciò comporti variazioni essenziali ai P.U.C.

Stralcio del P.U.C.

Scala 1:4000  
(Vigente)



**Aree S - Aree per servizi pubblici**  
 SBpr - Standard progressi

**Ambiti di pianificazione integrata e riqualificazione urbana**

Ambito di riqualificazione urbana

**Ambiti RU**

**Ambito RU 2**

**DIMENSIONAMENTO ABBRUVIO ESISTENTE**

21. Capacità ineditabile negli Ambiti di Programmazione Integrata e di Riqualificazione Urbana

Le aree S, SBpr, S, SBpr e S22 e sono caratterizzate da un indice edificatorio pari a 1, mentre che secondo gli standard di progetto produca la possibilità di insediare complessivamente 246 abitanti.

Gli Ambiti di Programmazione Integrata (PI) sono stati definiti rispetto al precedente Piano, se in presenza di aree S, SBpr, S, SBpr e S22, e sono caratterizzati da un indice edificatorio pari a 1, mentre che secondo gli standard di progetto produca la possibilità di insediare complessivamente 246 abitanti.

Gli Ambiti di Programmazione Integrata (PI) sono stati definiti rispetto al precedente Piano, se in presenza di aree S, SBpr, S, SBpr e S22, e sono caratterizzati da un indice edificatorio pari a 1, mentre che secondo gli standard di progetto produca la possibilità di insediare complessivamente 246 abitanti.

La riduzione differenziale secondo criteri comuni a tutte gli ambiti (0,20 mq/mq) per le aree con vincolo di riqualificazione urbana, è stata calcolata sulla base degli standard di riferimento (0,20 mq/mq) e sulla base degli standard di riferimento (0,20 mq/mq) per le aree oggetto di precedenti accordi con l'Amministrazione comunale, anche nei comprensivi delle quote pubbliche.

Zone Urbanistiche	Superficie (mq)	I.E.	Volumetria	mq/mq	Abitanti
Ambito RU 1	6.900	1,0	6.900	150	46
<b>Ambito RU 2</b>	<b>20.976</b>	<b>1,0</b>	<b>20.976</b>	<b>140</b>	<b>137</b>
Ambito RU 3	2.257	1,0	2.257	150	15
Ambito RU 4	7.401	1,0	7.401	150	49
P.ln. Quercia Marconi	404.335	0,20 (0,79)	287.302	150	1.782
P.ln. Sfr. Colonna A	19.829	0,20 (0,79)	9.146	150	61
P.ln. Sfr. Colonna B	14.779	0,20 (0,79)	96.050	150	624
P.ln. Santa Lucia	155.348	0,20 (0,79)	107.131	150	714
<b>Abitanti insediabili negli Ambiti di Programmazione Integrata e Riqualificazione Urbana</b>					<b>3.439</b>

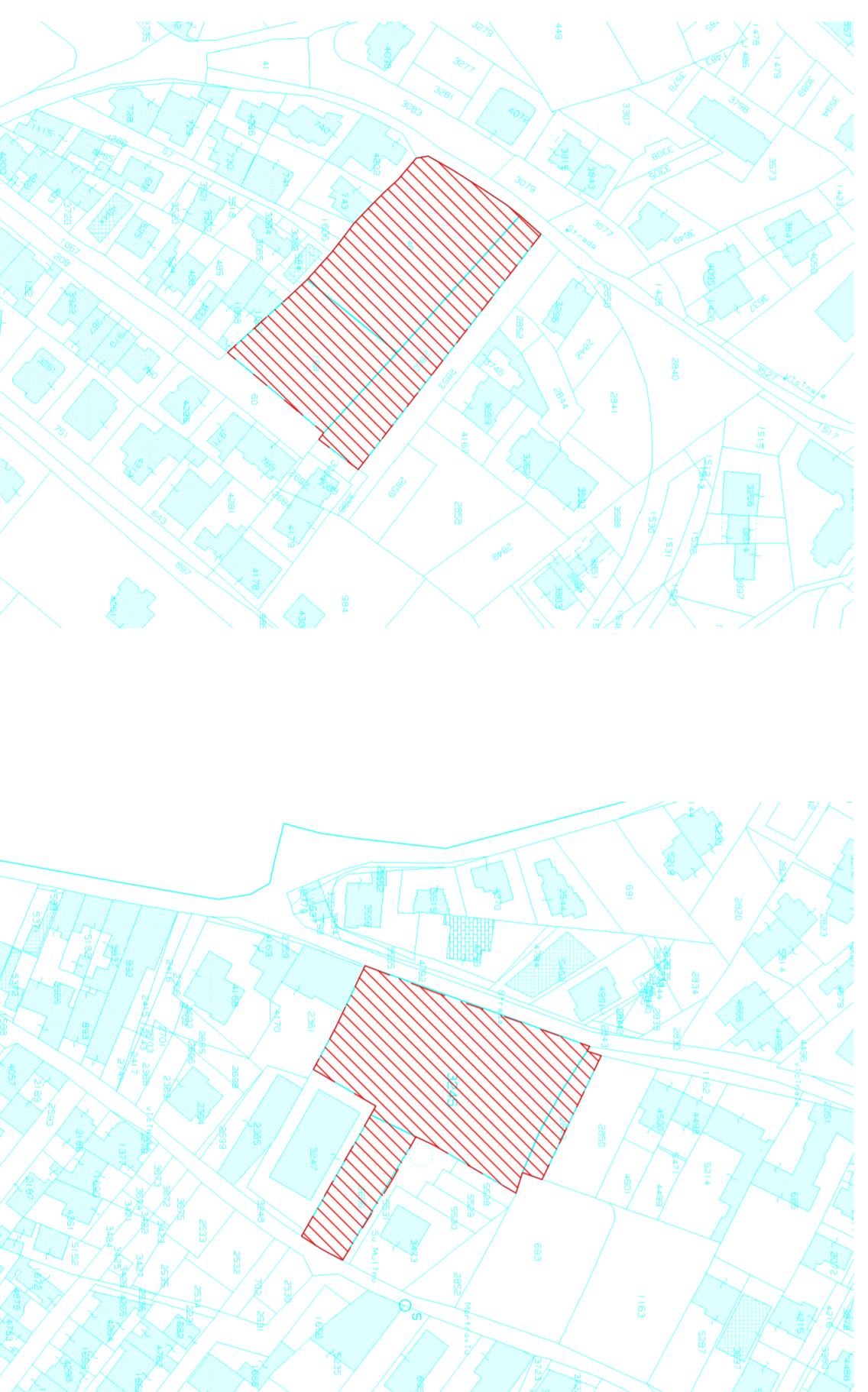
Secondo i criteri stabiliti, si arriva a una ineditabile complessiva in questi ambiti pari a 3.439 abitanti, con un indice edificatorio pari a 1,0. La riduzione differenziale secondo criteri comuni a tutte gli ambiti (0,20 mq/mq) per le aree con vincolo di riqualificazione urbana, è stata calcolata sulla base degli standard di riferimento (0,20 mq/mq) e sulla base degli standard di riferimento (0,20 mq/mq) per le aree oggetto di precedenti accordi con l'Amministrazione comunale, anche nei comprensivi delle quote pubbliche.

Si deve considerare tuttavia che in questo calcolo sono compresi gli abitanti insediabili nella quota pubblica (1.782 abitanti) e nella quota privata (1.657 abitanti) di cui 1.657 abitanti (1.657 abitanti) sono insediabili in abitazioni necessariamente residenziali che possono comprendere interventi di riduzione delle volumetrie residenziali realizzabili, contribuendo in modo a percorsi strategici.

Planimetria catastale

Scala 1:2000

Comparto  
 Corso Africa - Via Porto Torres  
 Foglio 20 mappa 48, 188, 2880

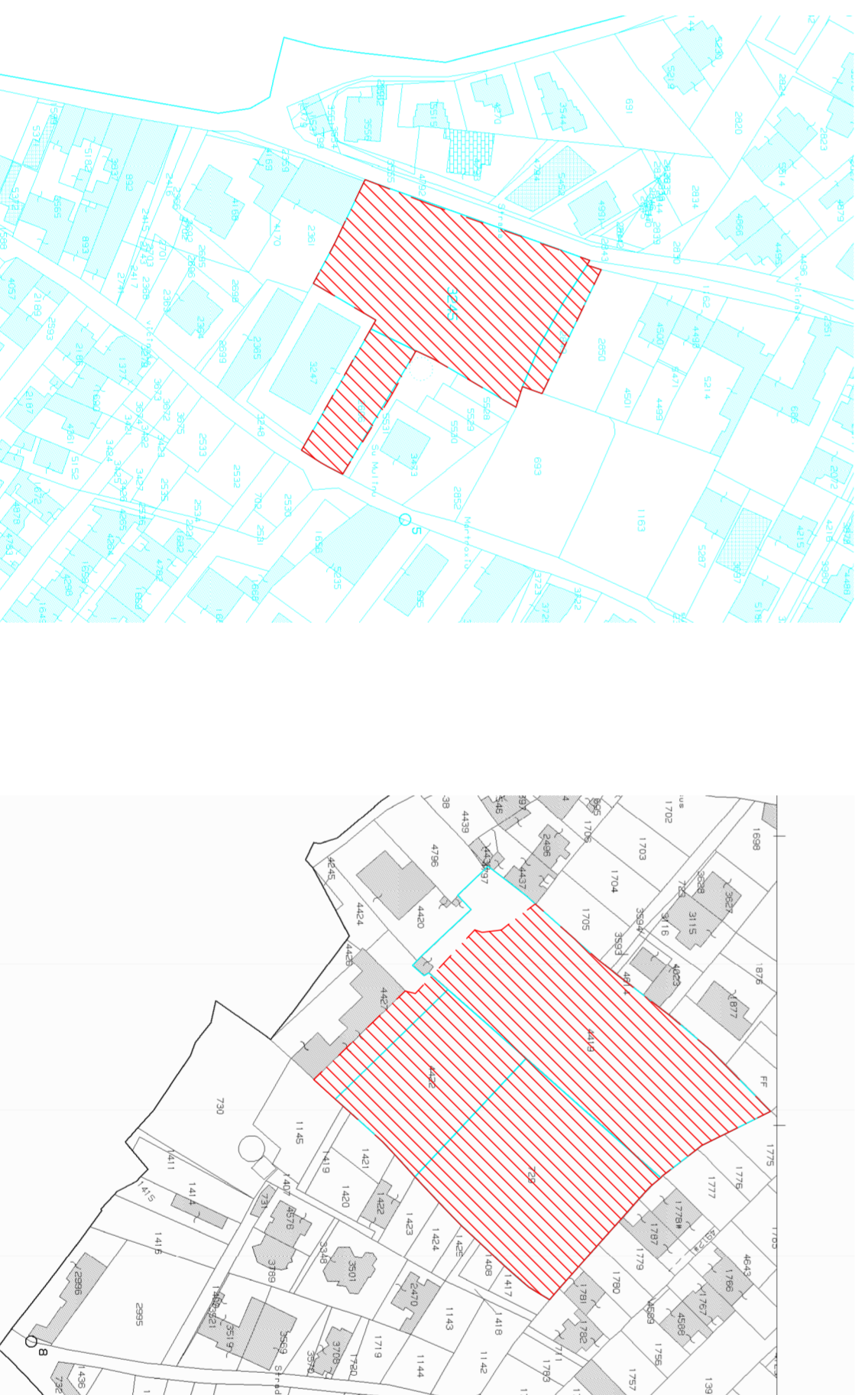


**Ambito RU 2**

Planimetria catastale

Scala 1:2000

Comparto  
 Via Piave - Via Edison - Via Marconi  
 Foglio 24 mappa 206, 2949, 3245

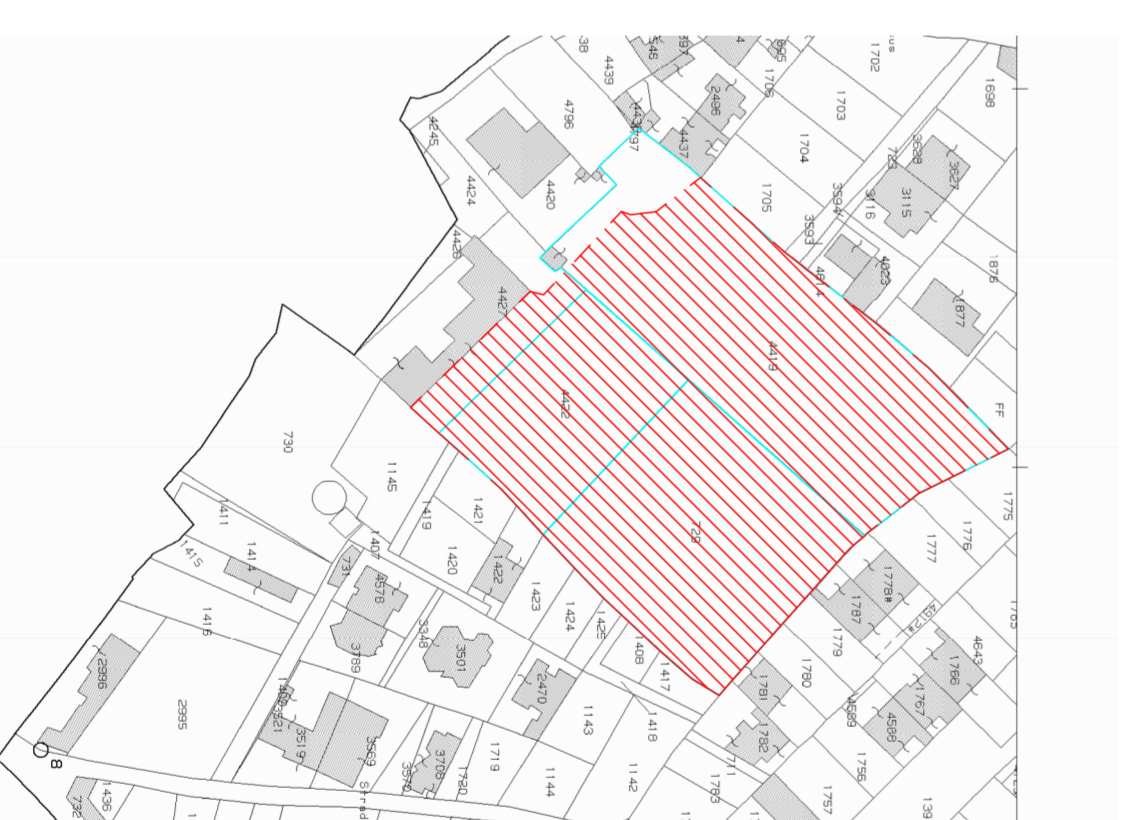


**Ambito RU 2**

Planimetria catastale

Scala 1:2000

Comparto  
 Via Dugliestra - Via Mendolissai  
 Foglio 24 mappa 729, 4419, 4422, 4427 parte



**Ambito RU 2**

- Superf. minima intervento**
- Lotte minimo 2.50 mc/mq
  - Indici fondorio massimo 300 mq
  - Le tipologie ammesse sono:
    - a torre;
    - in linea;
    - a schiera (con sviluppo del fronte della singola unità abitativa non inferiore a 6,50 mt);
    - scolo ed inquad.
  - E consentita l'edificazione su fronte strada in continuità con allineamenti preesistenti.
  - 0,50 mq/mq
- Rapporto di copertura**
- Altezza massima 10,50 mt
  - Come da Regolamento Edilizio
  - Distinzione prescrizione
  - Come da Regolamento Edilizio
  - Distinzione prescrizione
  - Come da Regolamento Edilizio
  - Dotazione minima di spazi per parcheggio
  - Come da Regolamento Edilizio
  - Dotazione minima di posti auto
  - Come da Regolamento Edilizio
  - Aree a verde privato
  - 30% della superficie fondiaria
  - Indice di permeabilità

DESCRIZIONE DEI LAVORI	
<b>PROGETTO GUIDA AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE RU 2</b>	
<b>SUDDIVISIONE ZONIZZAZIONE IN TRE COMPARTI</b>	
<b>RU 2a - RU 2b - RU 2c</b>	
FABBRICATO	
DENOM.	
VIA	
FRAZIONE	
OGGETTO TAVOLA	ELABORATO N. N. PROTOCOLLO
- Situazione attuale	
- 1 -	
SCALA	
1:2000 - 1:4000	
PROGETTO E DIREZIONI LAVORI	SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO
Progetto:	
Geom. Mireu Luigi	
Progetto:	
Ing. Nici Mauro	