

- Uc.11 COMPLETAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E SPAZI PUBBLICI, IN SARDINA

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

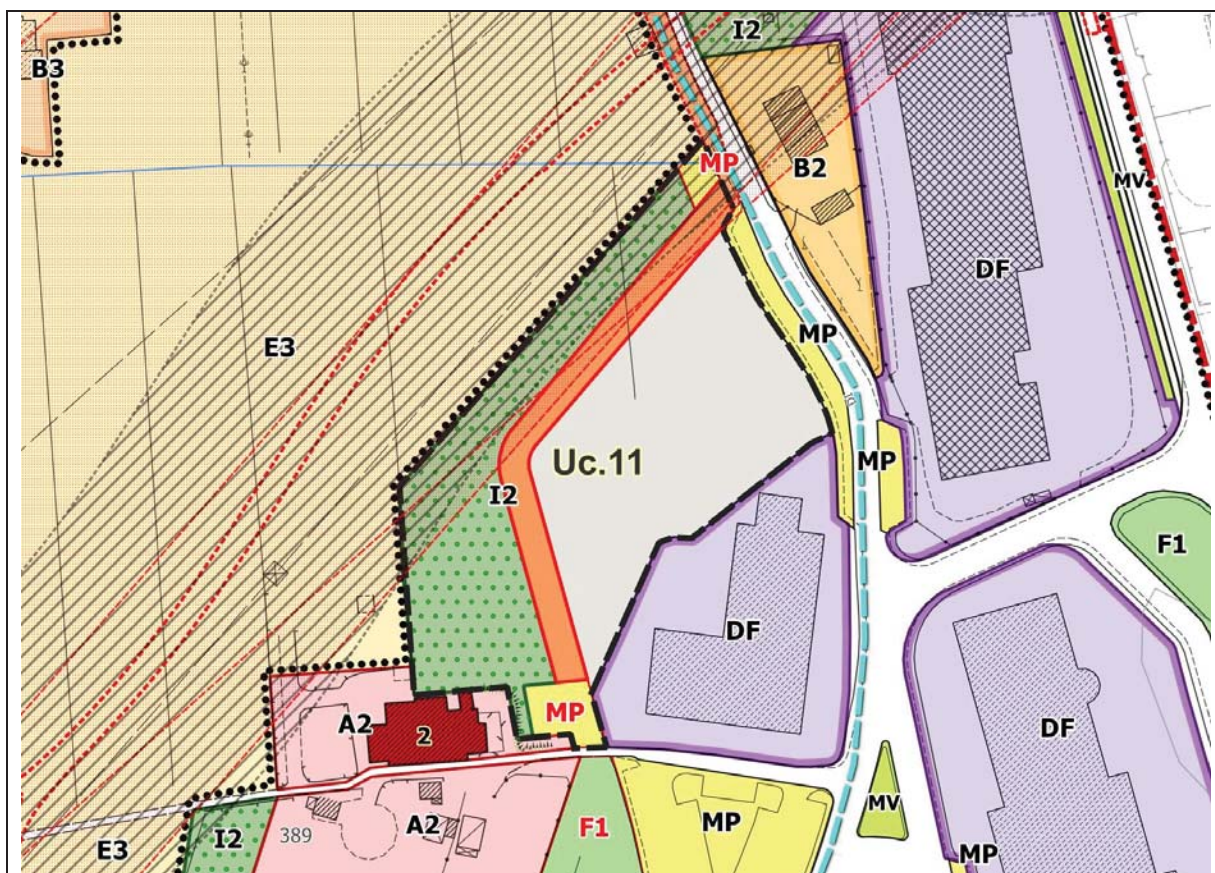
Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000). Lotto A



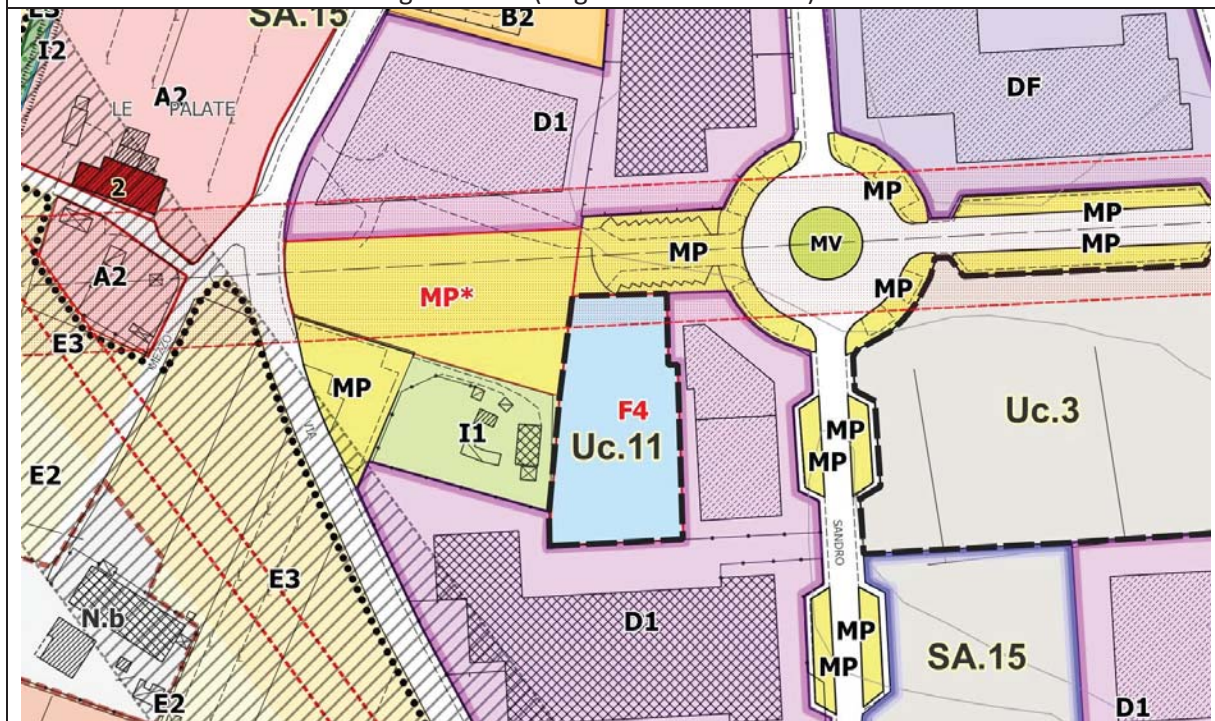
Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000). Lotto B



Indicazioni localizzative di dettaglio del PO (originale scala 1:2.000). Lotto A



Indicazioni localizzative di dettaglio del PO (originale scala 1:2.000). Lotto B



Riferimenti catastali

Foglio: 2 – Mappali: 189, 198, 203, 251, 257, 334, 335, 336, 337, 338, 339 (lotto a)

Foglio: 5 – Mappali: 570 (lotto b)

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Uc.11
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Nuova edificazione (Ne)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

Tenendo a riferimento i lotti urbanistici interessati, la previsione deve essere articolata nel PdC n:
Lotto A:
- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Viabilità locale (M3) di progetto
- Varchi ineditati e cinture di ambientazione (I2)
- Verde pubblico (F1)
- Parcheggio (MP) di progetto
Lotto B:
- Attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (F4) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq). Lotti A + B	11.600
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq). Lotto A	8.900
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq). Lotto B	0
- di cui a verde privato ineditato (I1) e/o cinture di ambientazione (I2) (mq)	2.000
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq). Lotto A	400
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq). Lotto B	2.300
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (M3)	0
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Mp)	400
- di cui a verde attrezzato, ovvero sportivo- ricreativo (F1 o F2)	0
- di cui ad attrezzature per l'istruzione e la formazione (F3)	0
- di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (F4)	2.300

c) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti)

Superficie edificabile (SE) max residenziale (mq)	0
Superficie edificabile (SE) max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificabile (SE) max commerciale al dettaglio (mq)	3.500
Superficie edificabile (SE) max direzionale e di servizio (mq)	0
Superficie edificabile (SE) max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificabile (SE) max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Unità immobiliari (UI) max residenziali (n°)	0
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	10,00
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	60

(*) La suddetta Superficie edificabile (Se) è da considerarsi quale quota parte di quella prevista nell'Accordo procedimentale di cui alla previsione SA.15 (ex CP 1.2 del previgente RU, la residua Se utilizzabile per la previsione Sa.15 risulta quindi di circa 1.700 mq). Sono comunque escluse le grandi strutture di vendita commerciali.

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Commerciale al dettaglio, in alternativa Direzionale e di servizio *

(*) La suddetta superficie commerciale al dettaglio può essere in tutto o in parte realizzata anche a destinazione direzionale e di servizio.

d) Descrizione e obiettivi della previsione (caratteri degli interventi e delle opere)

Si tratta di due lotti di terreno inediti e inutilizzati, ancorché sostanzialmente urbanizzati ed interni al territorio urbanizzato, posti in loc. Sardina, uno in adiacenza ad insediamenti residenziali e commerciali esistenti (Lotto A – via di Mezzo, in parte di proprietà comunale) e l'altro in adiacenza ad aree già oggetto di pianificazione attuativa (Lotto B – via Pertini) e contermini a previsioni pubbliche e di interesse generale. La previsione concorre all'attuazione e delle disposizioni definite dalla Strategia di sviluppo sostenibile del PSI e prevede il completamento degli insediamenti residenziali esistenti, mediante interventi di nuova edificazione (Lotto A) finalizzati a definire il margine urbano anche attraverso la formazione di un'adeguata quinta verde a contatto con il contermini territorio rurale. Contestualmente è prevista la permuta dei terreni di proprietà comunale con l'area (attualmente privata) destinata ad attrezzature pubbliche (Lotto B), da porre in relazione ad altre contermini previsioni pubbliche individuate dal PO. L'area di trasformazione produttiva (Lotto A) si completa con l'adeguamento della viabilità esistente (esterna alla previsione), la realizzazione di una viabilità di servizio privata e aree a parcheggio pubblico (da cedere al comune) di servizio ai nuovi insediamenti.

e) Prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie e viabilità

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione delle opere e degli interventi necessari e funzionali al completamento della viabilità di servizio interna agli insediamenti.
- Realizzazione delle opere e degli interventi di completamento ed adeguamento delle dotazioni infrastrutturali di rete di servizio agli insediamenti.
- Realizzazione degli interventi e cessione gratuita delle aree per l'adeguamento tecnico e funzionale della viabilità di ingresso agli insediamenti, esterna alla previsione, dall'intersezione con la via statale (via del Tiglio) e per tutto il tratto individuato su via di Mezzo e via dei Martiri (fino al parcheggio esistente), già individuata con specifica previsione dal PO (vedi estratto in coda alla presente scheda)

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione gratuita al comune delle aree destinate a parcheggio pubblico e spazi di sosta (Lotto A).
- Cessione gratuita (in permuta con aree di proprietà comunale) delle aree destinate ad Attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (Lotto B).

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e mantenimento di un'area a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, costituita da filari alberati, siepi lineari di qualificazione del margine urbano determinato dal nuovo insediamento (Lotto A), anche funzionale alla corretta gestione dei fattori di fragilità idraulica.

Eventuali “Beni paesaggistici” interessati (rinvio al rispetto delle relative prescrizioni)

- Diretto (vincolo per decreto) ex art. 136 del codice	NO
- Indiretto (vincolo ex Galasso) ex art. 142 del codice	NO

Eventuali ulteriori misure di compatibilità definite nell’ambito della VAS e/o VINCA

Il Progetto Unitario Convenzionato deve perseguire gli indirizzi di cui all’art. 76 delle NTA.
Le aree a varchi inedificati e cinture di ambientazione (I2), del lotto A, costituiscono fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico e di definizione del nuovo margine urbano, anche funzionali alla mitigazione dei fattori di pericolosità idraulica.
Gli interventi di piantumazione, costituiti da filari alberati e siepi lineari, di qualificazione e definizione del margine urbano, devono tenere conto delle “Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l’assorbimento di biossido di azoto.
Ai fini del rispetto delle prescrizioni e condizioni di fattibilità, non è ammessa la realizzazione o l’installazione di manufatti nelle aree individuate ai fini della compensazione idraulica.

Eventuali ulteriori misure definite nell’ambito della Conferenza di Copianificazione e/o Paesaggistica

- Nessuna

f) Prescrizioni e condizioni di fattibilità geologico - tecnica

Classi di “Pericolosità” in relazione alle indagini del PSI e revisione del PO della pericolosità sismica

Pericolosità geologica	G2 - media
Pericolosità idraulica	P1-bassa
Pericolosità sismica	S2*- media
Vulnerabilità idrogeologica	Media (3A del PTCP)

Interferenze con il “Reticolo - sistema idrografico regionale”

Nessuna

Condizioni di fattibilità

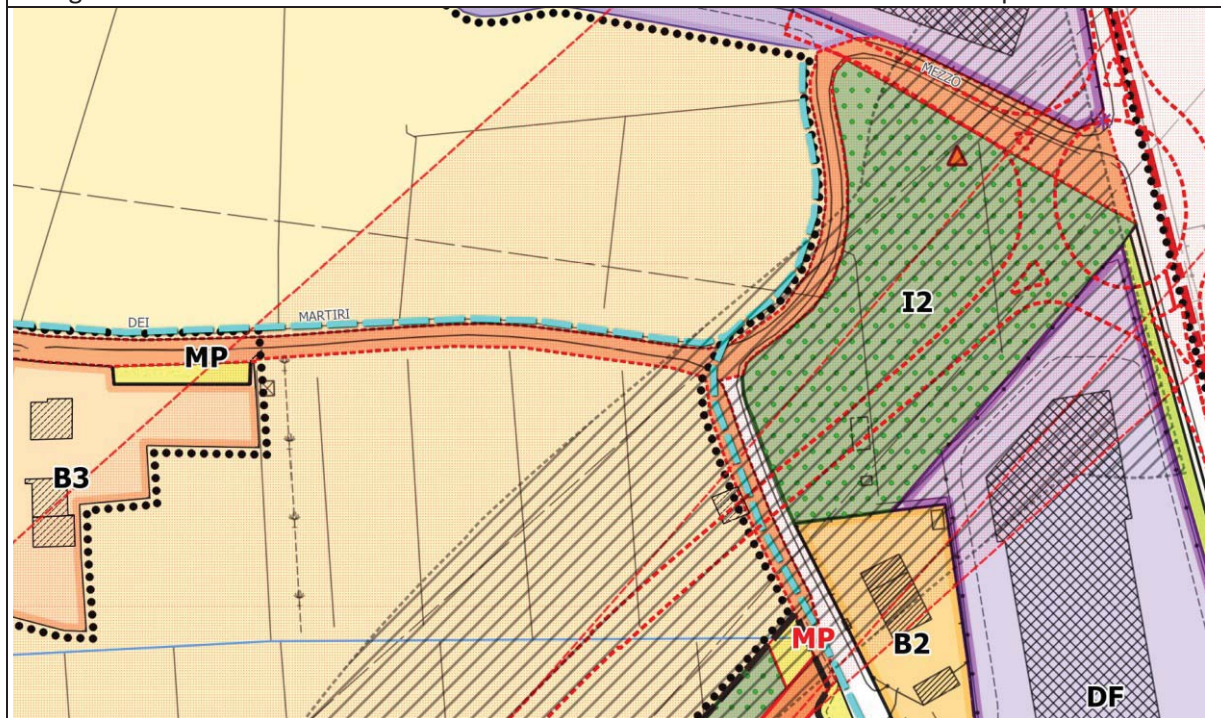
Gli interventi di trasformazione previsti dovranno essere realizzati secondo i criteri generali di fattibilità definiti nella “*Relazione geologico – tecnica*” e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Per gli aspetti geologici	L’intervento è attuabile a seguito di indagini geognostiche e geofisiche commisurate alla tipologia e volumetria degli edifici da attuarsi a livello edificatorio, in riferimento al DM 17/01/2018 (NTC per le costruzioni in zona sismica) ed al DPGR 19/01/2022 n.1/R e relative linee guida di attuazione dell’art.5 e al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell’area.
Per gli aspetti idraulici	Nessuna limitazione e prescrizione.
Per gli aspetti sismici	Per le nuove edificazioni dovranno essere condotte indagini geognostiche in riferimento al DM 17/01/2018 (NTC per le costruzioni in zona sismica) ed al DPGR 19/01/2022 n.1/R. Le indagini devono inoltre tenere conto dell’analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare la possibile insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura
Per gli aspetti idrogeologici	Livello di rischio basso. La trasformazione o l’attività è ammissibile in relazione alle conoscenze disponibili, si richiede comunque una verifica a livello locale della vulnerabilità idrogeologica

Ulteriori prescrizioni	Al fine del contenimento degli effetti dell'impermeabilizzazione del suolo gli interventi previsti sono attuabili nel rispetto delle disposizioni riportate nella Relazione generale di fattibilità geologico tecnica (Elaborato QG.0).
------------------------	---

N.B. Ai fini della corretta applicazione delle prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione

Adeguamento della viabilità esistente esterna alla scheda – norma. Localizzazione previsione del PO



Aree degradate, dequalificate e/o inutilizzate di riqualificazione urbana (Ur)

