

Sindaco Gian Vittorio Campus
Assessore Niccolò Lucchi Clemente
Dirigente Giovanni Antonio Pisoni

Norme tecniche di attuazione

AII. **E** IN VARIANTE

marzo 2022

Variante Urbanistica n°XXX di cui al
B.U.R.A.S. n° XX del XX/XX/XXXX

Studi paesaggistici e ambientali: GT ingegneria s.r.l.

PUC

SOMMARIO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	6
ART. 1 - CONTENUTI DELLE NTA	6
ART. 2 - OBIETTIVI GENERALI E PRINCIPI	6
ART. 3 - CONTENUTI DEL PUC ADEGUATO AL PPR E AL PAI	6
ART. 4 - ELABORATI DEL PUC	7
TITOLO II - PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE	8
ART. 5 - PRESCRIZIONI DEL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)	8
ART. 6 - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)	8
ART. 6 BIS – AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA.....	8
TITOLO III – DEFINIZIONI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE	8
ART. 7 - DEFINIZIONI E TERMINI DEL PUC.....	8
ART. 8 - ACCORDI DI PROGRAMMA E PROGRAMMI INTEGRATI - SETTORI DI APPLICAZIONE E AMBITI DI LOCALIZZAZIONE	9
ART. 9 – CATEGORIE DI INTERVENTO (DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI)	11
ART. 10 - CATEGORIE FUNZIONALI URBANISTICAMENTE RILEVANTI E DESTINAZIONI D'USO	12
TITOLO IV – DIMENSIONAMENTO DEL PUC, AREE PER OPERE PUBBLICHE E SPAZI PUBBLICI, PEREQUAZIONE URBANISTICA E TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIE	16
ART. 11 - INDICE DI INSEDIAMENTO E DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DEL PUC	16
ART. 12 - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	16
ART. 13 - AREE PER OPERE PUBBLICHE E SPAZI PUBBLICI	16
ART. 14 - DISCIPLINA DEL MECCANISMO DI PEREQUAZIONE URBANISTICA	17
ART. 15 – DISCIPLINA DEL MECCANISMO DEL TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA	17
TITOLO IV BIS – DISCIPLINA DEI BENI AMBIENTALI, PAESAGGISTICI, CULTURALI E DEI CAMPI AMBIENTALI.....	18
ART. 15 BIS - BENI AMBIENTALI, PAESAGGISTICI E CULTURALI.....	18
ART. 15 TER - CAMPI AMBIENTALI DEL TERRITORIO PERIURBANO.....	18
TITOLO V – DISCIPLINA DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E DEGLI AMBITI DI SALVAGUARDIA.....	23
CAPO I – ZONE DI CARATTERE STORICO E ARTISTICO.....	23
ART. 16 - SOTTOZONE A – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI.....	23
ART. 17 - SOTTOZONE A1 – CENTRI DI PRIMA E ANTICA FORMAZIONE.....	23
ART. 18 - SOTTOZONE A1 – ESTERNE AL CENTRO MATRICE - TESSUTI URBANI E/O EDIFICI DI ELEVATO VALORE STORICO, URBANISTICO E ARCHITETTONICO.	26
ARTT. 19 - 19BIS - 19TER (ABROGATI).....	28
CAPO II – ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	28
ART. 20 - SOTTOZONE B – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI.....	28
ART. 21 - SOTTOZONE B1 – CONFERMA DELL'EDIFICATO ESISTENTE	28

ART. 22 - (ABROGATO)	32
ART. 23 - SOTTOZONE B2 – COMPLETAMENTO E RIGENERAZIONE URBANA.....	32
ART. 23 BIS - (ABROGATO)	33
ART. 24 - SOTTOZONE B3 – COMPLETAMENTO E/O CONFERMA INTERNE AL CENTRO MATRICE PROPOSTO	33
ART. 25 - SOTTOZONE B3 – COMPLETAMENTO E/O CONFERMA ESTERNE AL CENTRO MATRICE PROPOSTO.....	36
ART. 26 - SOTTOZONE B3 (B3PP E B3N) – COMPLETAMENTO E/O CONFERMA	38
ART. 27 - SOTTOZONE B4 - RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI PRODUTTIVI.....	40
CAPO III – ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE.....	40
ART. 28 - SOTTOZONE C – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI	40
ART. 29 - SOTTOZONE C1 - ESPANSIONI RECENTI ATTUATE O IN CORSO DI ATTUAZIONE ...	41
ART. 30 – SOTTOZONE C3 – PRESCRIZIONI	41
ART. 31 - SOTTOZONE C3A - AREE DI ESPANSIONE DERIVATE DAL PRGC/86.....	41
ART. 32 - SOTTOZONE C3B – RIQUALIFICAZIONE PERIFERIE E NUCLEI EDILIZI INTERNI AL CAMPO AMBIENTALE N.1 (URBANO).....	44
ART. 33 - SOTTOZONE C3B* - RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO PERIFERIE E BORGATE URBANE	47
ART. 34 - SOTTOZONE C3C - RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO NUCLEI RURALI E COSTIERI.....	49
ART. 35 - SOTTOZONE C3.B ERP - EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	52
CAPO IV – ZONE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI	54
ART. 36 - SOTTOZONE D – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI	54
ART. 37 - SOTTOZONE D1 – GRANDI AREE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI	55
ART. 38 - SOTTOZONE D2.1 – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMMERCIALI, ARTIGIANALI, INDUSTRIALI DI LIMITATO IMPATTO AMBIENTALE.....	57
ART. 39 - SOTTOZONE D2.2 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E ARTIGIANALI	58
ART. 40 - SOTTOZONE D2.3 – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E ARTIGIANALI AGRO - INDUSTRIALI 60	
ART. 41 - SOTTOZONA D3 - GRANDI CENTRI COMMERCIALI ESISTENTI	61
ART. 42 - SOTTOZONE D4 - AREE ESTRATTIVE DI PRIMA E SECONDA CATEGORIA.....	62
CAPO V – ZONE AGRICOLE.....	63
ART. 43 - SOTTOZONE E – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI.....	63
ART. 44 - SOTTOZONE E1B – AREE CARATTERIZZATE DA PRODUZIONE AGRICOLA TIPICA E SPECIALIZZATA.....	70
ART. 45 - SOTTOZONE E2 – AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO PRODUTTIVA	70
ART. 46 - SOTTOZONA E3A – AREE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO E DIFFUSIONE INSEDIATIVA DISCONTINUA.....	71
ART. 46 BIS (ABROGATO).....	71
ART. 47 - SOTTOZONA E4 – AREE DESTINATE A CENTRI RURALI.....	71
ART. 48 - SOTTOZONE E5 - AREE AGRICOLE MARGINALI.....	72

CAPO VI – ZONE TURISTICHE	72
ART. 49 - SOTTOZONE F – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI.....	72
ART. 50 - SOTTOZONE F2 – INSEDIAMENTI TURISTICI ESISTENTI.....	73
ART. 51 - SOTTOZONE F4 – NUOVI INSEDIAMENTI TURISTICI.....	76
ART. 52 - ABROGATO.....	81
CAPO VII – ZONE PER SERVIZI GENERALI	81
ART. 53 - SOTTOZONE G – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI.....	81
ART. 54 - PRESCRIZIONI GENERALI PER LE ZONE G.....	83
ART. 55 - SOTTOZONE G1, G2, G3, G4, G6, G7, G8, G9.....	83
ART. 56 - SOTTOZONE G5 - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ.....	86
ART. 57 – SOTTOZONA G10 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI ESISTENTI.....	86
ART. 58 - NUOVI IMPIANTI DISTRIBUZIONE CARBURANTI.....	87
ART. 59 - SOTTOZONA G1* - LOCALITA' "GIOGANTI".....	88
ART. 60 – SOTTOZONE G5* - AREE ATTREZZATE PER LA SOSTA TEMPORANEA DEI CARAVAN E AUTOCARAVAN.....	88
ART. 61 – (ABROGATO).....	89
ART. 62 - SOTTOZONE GS (SPECIALE) - PREDDA NIEDDA.....	89
ART. 63 - SOTTOZONA GC – VIALE PORTO TORRES.....	90
ART. 63BIS (ABROGATO).....	92
CAPO VIII - ZONE DI SALVAGUARDIA	92
ART. 64 – SOTTOZONE H – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI.....	92
ART. 65 - SOTTOZONE H1 (ARCHEOLOGICHE).....	93
ART. 66 – (ABROGATO).....	93
ART. 67 - SOTTOZONE H2 (PAESAGGISTICO AMBIENTALE).....	93
ART. 68 - SOTTOZONE H2.1 (BAIE, PROMONTORI, SCOGLIERE, FALESIE E PICCOLE ISOLE).....	94
ART. 69 - SOTTOZONE H2.2 (COMPLESSI DUNALI E SISTEMI DI SPIAGGIA).....	94
ART. 70 - SOTTOZONE H2.3 (ZONE UMIDE COSTIERE).....	95
ART. 70 BIS - SOTTOZONE H2.4 (S.I.C. STAGNO DI PILO).....	95
ART. 71 - SOTTOZONE H2.5 (LAGHI NATURALI, INVASI ARTIFICIALI, STAGNI E LAGUNE, FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA).....	96
ART. 72 - SOTTOZONE H2.8 (VALLI URBANE E PERIURBANE).....	96
ART. 73 - SOTTOZONE H2.9 (BOSCHI E FORESTE ECC).....	96
ART. 74 – SOTTOZONE H3 (RECUPERO AMBIENTALE).....	97
ART. 75 - SOTTOZONE H3.1 (DISCARICHE DISMESSE).....	97
ART. 76 - SOTTOZONE H3.2 (SCAVI E CAVE DISMESSE).....	97
ART. 77 - SOTTOZONE H3.3 (RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE).....	98
ART. 77 BIS - SOTTOZONE H4 (VERDI).....	98
CAPO IX - AREE PER SERVIZI PUBBLICI	99
ART. 78 - AREE S – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI.....	99
ART. 79 - AREE S1 - AREE PER L'ISTRUZIONE.....	100
ART. 80 - AREE S2 – AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE.....	100
ART. 81 - AREE S3 - AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI.....	100

ART. 82 – AREE S4 – AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI.....	101
ART. 82 BIS - AREE S3/P - PEREQUAZIONE.....	101
ART. 82 TER - AREE SD3 E SD4.....	101
CAPO X - DISCIPLINA DEI PARCHEGGI, DELLA RETE VIARIA E DELLE FASCE DI RISPETTO	
.....	101
ART. 82 QUATER – PARCHEGGI.....	101
ART. 82 QUINQUIES - CARATTERISTICHE DELLA RETE VIARIA	102
ART. 82 SEXIES - FASCE DI RISPETTO	102
TITOLO VI – PROGETTI INTEGRATI E PROGETTI NORMA.....	103
ART. 83 - PROGETTI INTEGRATI	103
ART. 84 - PROGETTI NORMA	105
ART. 85 – (ABROGATO)	107
TITOLO VII - RISCHIO IDRAULICO, IDROGEOLOGICO, GEOLOGICO	107
ART. 86 - DISCIPLINA PER LE AREE DI PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA	107
ARTT. 86BIS – TER – QUATER - QUINQUIES – SEXIES – SEPTIES – OCTIES – (ABROGATI) ..	107
ART. 87 - (ABROGATO)	107
TITOLO VIII - DISPOSIZIONI FINALI - ALLEGATI.....	107
ART. 88 - NORME TRANSITORIE E FINALI.....	107
ART. 89 ORGANO TECNICO DI GESTIONE.....	107

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - CONTENUTI DELLE NTA

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione, unitamente agli allegati, disciplinano l'attuazione del Piano Urbanistico del Comune di Sassari, in prosieguo designato in breve PUC, elaborato in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) nel rispetto del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS – direttiva 2001/42/CE).
2. Con l'entrata in vigore del PUC cessa la validità del Piano Regolatore Generale approvato con Decreto n°1064/U del 17.10.1986 salvo che per le parti in attuazione o regolarmente concesse e per quanto esplicitamente richiamato e integrato nelle presenti NTA.

ART. 2 - OBIETTIVI GENERALI E PRINCIPI

1. Le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale normate dal presente PUC, si ispirano ai seguenti principi, che ne costituiscono il quadro di riferimento:

A. SOSTENIBILITÀ: il PUC affronta il tema della sostenibilità relativamente a tre dimensioni:

1. dimensione ecologica, che tende a garantire la stabilità degli ecosistemi e la riproducibilità delle risorse;
2. dimensione economica, che tende a garantire lo sviluppo economico e l'efficienza del sistema urbano-territoriale;
3. dimensione sociale.

B. SVILUPPO COMPATIBILE, secondo il quale l'uomo è portatore di una rilevante responsabilità per la protezione e il miglioramento dell'ambiente; le risorse naturali devono essere salvaguardate a beneficio delle generazioni presenti e future attraverso una programmazione e una gestione appropriata e attenta. Deve inoltre essere mantenuta e, ove possibile, ricostituita e migliorata la capacità dell'ambiente di produrre risorse vitali rinnovabili mediante il consolidamento ed il potenziamento dello sviluppo insediativo e produttivo congiuntamente alla protezione, salvaguardia e valorizzazione del grande patrimonio culturale e ambientale presente;

C. SUSSIDIARIETÀ, ADEGUATEZZA, ED EFFICIENZA, mediante:

1. trasparenza e partecipazione;
2. l'adozione e l'utilizzo di un sistema informativo territoriale unificato ed accessibile, al fine di disporre di elementi conoscitivi raffrontabili;
3. coinvolgimento diretto delle imprese e dei cittadini, nonché delle loro rappresentanze, alla pianificazione attuativa ed alla realizzazione delle previsioni urbanistiche;
4. perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio;
5. qualità paesaggistica ed architettonica, intesa come l'esito di un coerente sviluppo progettuale che recepisca le esigenze di carattere funzionale ed estetico poste a base della progettazione e della realizzazione delle opere e che garantisca il loro armonico inserimento nel paesaggio e nell'ambiente circostante.

ART. 3 - CONTENUTI DEL PUC ADEGUATO AL PPR E AL PAI

1. Il PUC adeguato al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e al Piano Assetto Idrogeologico (PAI):
 1. recepisce le prescrizioni del PPR;
 2. completa, verifica e precisa, arricchendoli, i dati e le informazioni territoriali necessarie alla costituzione del quadro conoscitivo dettagliato desunte da quelle elaborate dal PPR e dal PUP, in coerenza con le specifiche del Sistema Informativo Territoriale Regionale (SITR),

fornite allo scopo di condividere le conoscenze e unificare le legende di restituzione dei tematismi così come previsto dall'art.108 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PPR;

3. caratterizza e precisa le aree della naturalità e seminaturalità e di quelle utilizzate a scopo agroforestale;
4. contiene l'individuazione cartografica delle aree, degli edifici e dei manufatti di interesse storico monumentale e architettonico e paesaggistico di cui all'art. 135 del D.Lgs. n.42 del 22 gennaio 2004 e successive modifiche, svolta previa intesa con le competenti Soprintendenze;
5. individua in modo dettagliato tessuti di antica e prima formazione in funzione dei ruoli delle reti insediative territoriali, riconoscendo: assi, poli urbani e margini, eventualmente fortificati; caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie; presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale, presenza di verde storico, parchi, giardini e ville, slarghi e piazze, determinando le fasce di rispetto dei beni paesaggistici riconosciuti e di quelli identitari;
6. recepisce i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, definendo le misure atte a evitare o ridurre gli effetti negativi sugli stessi e individua eventuali ulteriori siti di elevate caratteristiche naturalistiche;
7. delimita le porzioni di territorio da sottoporre a speciali norme di tutela e di salvaguardia;
8. delimita le porzioni di territorio tutelate ai sensi dell'art 142 e non oggetto di atti o provvedimenti emanati ai sensi degli artt. 138, 140, 141 e 157 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni;
9. configura le caratteristiche delle aree di espansione utilizzate per residenze e servizi, nonché quelle trasformate per attività produttive;
10. contiene un'analisi della popolazione e dello sviluppo demografico e individua il fabbisogno abitativo riferito a un arco di tempo decennale;
11. individua e descrive le risorse economiche, sociali e culturali del territorio;
12. valuta l'idoneità del territorio alle trasformazioni in coerenza con il quadro conoscitivo elaborato;
13. definisce le direttrici di espansione del territorio;
14. individua e disciplina le zone territoriali omogenee in ambito urbano;
15. definisce e localizza le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché le reti e i servizi di comunicazione da realizzare o riqualificare;
16. prevede la dotazione minima complessiva di servizi;
17. detta i criteri per la localizzazione delle strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate;
18. individua i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi, accordi di programma e progetti integrati;
19. individua le aree subordinate a piani attuativi che utilizzino il metodo della perequazione;
20. Individua le aree di trasformazione e recupero urbanistico; regola l'uso del territorio agricolo, turistico e produttivo-industriale in conformità alla pianificazione paesaggistica regionale.

ART. 4 - ELABORATI DEL PUC

1. Gli elaborati che compongono il PUC sono quelli riportati nell'Allegato 0.1 (zero.uno).

TITOLO II - PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE

ART. 5 - PRESCRIZIONI DEL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)

1. Le costruzioni, le opere, gli impianti, i manufatti e in generale tutti gli interventi di trasformazione del territorio oggetto delle presenti NTA che siano interessati, anche solo in parte, dai limiti delle aree a diversa pericolosità idrogeologica, si intendono disciplinati dalle disposizioni sovraordinate contenute nelle Norme di Attuazione del PAI e, nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione delle stesse, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo aggiornato.

2. Le carte di cui alla serie 6.4, contenenti la sovrapposizione delle aree a pericolosità idraulica e geologica con quelle della zonizzazione urbanistica, dovranno essere aggiornate ogni qualvolta intervenga una modifica alle perimetrazioni suddette.

ART. 6 - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

1. In attuazione dell'articolo 11 e successivi del D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152, e ss. mm. e ii., e dell'allegato C alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 24/23 del 23.04.2008, il presente PUC è stato sottoposto al procedimento inerente la Valutazione Ambientale Strategica, che comprende l'elaborazione di un rapporto concernente l'impatto sull'ambiente conseguente all'attuazione del PUC, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale di approvazione e la messa a disposizione delle informazioni sulla decisione finale;

2. Ai sensi dell'art.16 della legge 1150/1942, come modificato dall'art. 5 c.8 della legge n. 106/2011, i piani urbanistici attuativi non sono sottoposti a valutazione ambientale strategica né a verifica di assoggettabilità qualora non comportino variante e lo strumento sovraordinato in sede di valutazione ambientale strategica definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste. Nei casi in cui il piano attuativo comporti variante allo strumento sovraordinato, la valutazione ambientale strategica e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di valutazione sui piani sovraordinati.

ART. 6 BIS – AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

1. In tutti gli ambiti, comunque vincolati paesaggisticamente ai sensi del D.lgs 42/2004, è necessario acquisire l'autorizzazione paesaggistica, qualora dovuta.

TITOLO III – DEFINIZIONI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. 7 - DEFINIZIONI E TERMINI DEL PUC

1. Si richiamano integralmente le definizioni e i termini di cui al glossario del Regolamento Edilizio del Comune di Sassari, approvato definitivamente con Delibera di C.C. n. 99 del 12.12.2017, dalla R.A.S. con Determinazione della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia n. 57 del 16.01.2018, pubblicato sul B.U.R.A.S. n.06 del 01.02.2018;

2. ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (ZTO): sono definiti tali gli ambiti territoriali di cui all'art. 3 del "Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 20 dicembre 1983, n. 2266/U – recante Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna";

3. "PROGETTI NORMA (PN)": Il Progetto Norma è un progetto urbanistico relativo ad aree di rilevante interesse urbano, contenuto all'interno del PUC, delle quali approfondisce e specifica in dettaglio le modalità di trasformazione e riqualificazione. Gli interventi relativi ai Progetti Norma devono essere attuati previo piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

4. PROGETTI INTEGRATI (PI)": Interessano le aree cui il PUC attribuisce una importanza strategica

per la riqualificazione e valorizzazione dell'intera città di Sassari. Si tratta di schede complesse il cui contenuto è un progetto funzionale atto a fornire una soluzione complessiva per una specifica area oggetto di trasformazione o di recupero, in grado di valutare anche le relazioni che intercorrono tra detta area e le aree o/e i tessuti edificati contermini. Gli interventi relativi ai Progetti Integrati devono essere attuati previo piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

5. UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO (UMI): L'insieme degli immobili da trasformare individuati esplicitamente nei Progetti Norma e nei Progetti Integrati, appartenenti a uno o più soggetti aventi titolo che costituiscono la superficie minima per poter redigere un PUA (Piano Urbanistico Attuativo).

6. CAMPO AMBIENTALE: Area urbana o periurbana della corona olivetata che il PUC ha delimitato, sulla base di una lettura sistematica delle risorse ambientali connesse con la stratificazione storica del processo di urbanizzazione. Ogni campo ambientale è suddiviso a sua volta in ambiti. I campi ambientali ed i relativi ambiti sono identificati nella TAV.5.2.

7. STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI: Il PUC prevede diversi strumenti di attuazione, di iniziativa pubblica e/o privata, in relazione alle diverse finalità dell'intervento e dei soggetti cointeressati; essi sono:

- PIANI PARTICOLAREGGIATI di cui all'art. 21 della L.R. n.45/1989
- PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA a scopo edilizio, di cui all'art.28 della L.n.1150/1942 ed all'art. 21 della L.R. n.45/1989;
- PIANI DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE di cui alla L. 167/62, all'art. 51 della L..865/1971, agli artt. 21 e 22 della L.R. n.45/1989 e s.m.i, e all'art. 33 della L.R. 23/1985;
- PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI di cui all'art. 27 della L. 865/71 e agli artt. 21 e 22 della L.R. 45/1989;
- PIANO DI UTILIZZO DEI LITORALI (PUL), di cui all'art.21 e 22 bis della L.R. n.45/1989;
- PIANI DI RECUPERO di cui all'art. 28 della L. 457/1978, agli artt. 21 e 22 della L.R. 45/1989 ed all'art. 34 della L.R. 23/1985;
- PIANI DI RISANAMENTO URBANISTICO di cui all'art. 32 della L.R. 23/1985 e s.m.i.;
- PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI di cui all'art.21 comma 2-quinquies e seguenti della L.R. n.45/1989;
- TITOLI ABILITATIVI DIRETTI di cui all'art.21 della L.R. 45/1989, alla L.R. 23/1985, e alla L.R. 24/2016.

8. STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA: Il PUC recepisce, quali strumenti della programmazione negoziata:

- PROGRAMMI INTEGRATI di cui all'art. 16 della L. 179/1992, alla L.R. 16/1994 e all'art. 40 della L.R. n.8/2015;
- ACCORDI DI PROGRAMMA di cui all'art 34 del D.Lgs 267/2000 e all'art.28 della L.R. 45/1989; trattano la programmazione coordinata con Enti Pubblici per l'attuazione di interventi nel settore delle attrezzature di servizi pubblici di grande scala, di riqualificazione urbana, territoriale e paesaggistici.

ART. 8 - ACCORDI DI PROGRAMMA E PROGRAMMI INTEGRATI - SETTORI DI APPLICAZIONE E AMBITI DI LOCALIZZAZIONE

1. In generale, i diversi strumenti di programmazione negoziata si applicano con riferimento alle seguenti disposizioni e/o finalità:

A) - ACCORDO DI PROGRAMMA: programmazione coordinata con Enti Pubblici per l'attuazione di interventi nel settore delle attrezzature di servizi pubblici di grande scala, di riqualificazione urbana,

territoriale e paesaggistica. Nell'ambito del PUC-SS il ricorso all'accordo di programma è previsto per i seguenti casi:

SETTORE 1 - Programmazione sanitaria

SOGGETTI COINVOLTI - Comune di SS, Regione Autonoma della Sardegna; ATS n°1, Provincia, Enti finanziatori

OGGETTO - Realizzazione di nuova struttura ospedaliera e/o integrazione di quella esistente sulla base di specifica programmazione economica e funzionale

AMBITI DI LOCALIZZAZIONE - Sulla base della disponibilità e dell'organizzazione infrastrutturale sono riconosciute idonee le aree classificate G1 negli ambiti urbani di Baldinca e di Piandanna

SETTORE 2 - Programmazione edilizia universitaria, ricerca scientifica, diritto allo studio

SOGGETTI COINVOLTI - Comune di SS, Regione Autonoma della Sardegna; Università, Enti finanziatori

OGGETTO - Programmazione della integrazione delle attrezzature universitarie per la didattica e la ricerca scientifica e di sostegno alla popolazione studentesca, sulla base di specifica programmazione economica e funzionale

AMBITI DI LOCALIZZAZIONE - Campus diffuso urbano; zone urbanistiche G1 negli ambiti urbani di Piandanna

SETTORE 3 - Riconversione ad usi urbani di aree e complessi di proprietà pubblica

SOGGETTI COINVOLTI - Comune di SS, Regione Autonoma della Sardegna; Ministeri, Provincia, Enti finanziatori

OGGETTO - Riconversione aree militari in dismissione

AMBITI DI LOCALIZZAZIONE - Ex caserme, ex Carcere S. Sebastiano, parco ferroviario, ecc.

SETTORE 4 - Programmazione per lo sviluppo e l'innovazione

SOGGETTI COINVOLTI - Comune di SS, Regione Autonoma della Sardegna, Provincia, Camera di Commercio, Università, Ministeri, Enti finanziatori

OGGETTO - Programmazione e realizzazione di attrezzature e piattaforme logistiche e di rete finalizzate allo sviluppo dell'economia della conoscenza e all'innovazione tecnologica

AMBITI DI LOCALIZZAZIONE - Campus diffuso urbano; piattaforme tecnologiche Baldinca, Truncu Reale, Fiume Santo (Energia) Bonassai (Agricoltura)

SETTORE 5 - Programmi di riconversione territoriale e di riqualificazione urbana e paesaggistica

SOGGETTI COINVOLTI - Comune di SS, Regione Autonoma della Sardegna, Provincia, Camera di Commercio, A.R.E.A., Enti finanziatori Consorzi fra privati

OGGETTO - Programmazione e realizzazione di interventi finalizzati alla riqualificazione di settori urbani mediante la progressiva riconversione funzionale, integrazione dei servizi e sostituzione del patrimonio edilizio esistente

AMBITI DI LOCALIZZAZIONE - Area industriale di Predda Niedda da sottoporre a un programma di progressiva riconversione funzionale con integrazione di quote residenziali e di attrezzature, finalizzato alla rigenerazione ecologica dell'ambiente costruito, alla ridefinizione dei margini e al ripristino del "rispetto" dell'area cimiteriale. (Sottozone D2.1-D2.2). Quartieri dell'edilizia economica e popolare degli anni 70-80 e precedenti (Peep, Latte Dolce, St. Maria di Pisa, Carbonazzi) da sottoporre a programmi di riqualificazione urbanistica ed edilizia e di integrazione funzionale e dei servizi. (Sottozone C1-B1-B2-B3-B4)

SETTORE 6 - Programmi di riqualificazione ambientale, urbanistica e paesaggistica dell'insediamento diffuso e realizzazione del "Parco Agricolo periurbano" della "corona olivetata"

SOGGETTI COINVOLTI - Comune di SS, Regione Autonoma della Sardegna, Provincia, Ministero LL.PP, Enti strumentali e finanziatori, Consorzi fra privati

OGGETTO - Considerato il valore strategico della riqualificazione ambientale, urbanistica e paesaggistica dell'ambito di paesaggio definito "corona olivetata" e le potenziali ricadute economiche di tale riqualificazione il programma prevede, al fine di assicurare la concorrenza dei diversi Enti coinvolti, la messa a punto di un accordo-quadro per il conseguimento degli obiettivi indicati dal PUC.

AMBITI DI LOCALIZZAZIONE - "Corona olivetata" (Sottozona E3.a)

SETTORE 7 - Programmi di infrastrutturazione e realizzazione di cinematiche e di sostegno alla mobilità sostenibile e di "grandi strutture" per la cultura, lo spettacolo e lo sport

SOGGETTI COINVOLTI - Comune di SS, Regione Autonoma della Sardegna, Provincia, Ministero LLPP, Camera di Commercio, Enti finanziatori Consorzi fra privati

OGGETTO - Programmazione e realizzazione di interventi finalizzati alla costituzione di una adeguata armatura urbana per "grandi eventi" culturali e sportivi.

AMBITI DI LOCALIZZAZIONE - Comparto delle zone per servizi generali e attività produttive a scala territoriale. (Sottozone G1-G2-D2.2)

B) PROGRAMMA INTEGRATO: Il PUC prevede il ricorso alla procedura del programma integrato per una molteplicità di fattispecie di trasformazione urbana e di riqualificazione ambientale.

Nella predisposizione del programma integrato si seguono le procedure ex art. 16 della L. 179/92 e della LR 16/94, art. 40 della L.R. 8/2015 e ss.mm.ii.

Sono sottoposti alla procedura del programma integrato tutte le fattispecie di intervento di trasformazione urbana come specificatamente previsti dalla legge.

ART. 9 – CATEGORIE DI INTERVENTO (DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI)

1. Le categorie di intervento (interventi edilizi di cui al D.P.R. 380/2001) previsti dal presente PUC sulle aree e sugli edifici pubblici e privati, sono le seguenti:

- I1 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA (art. 3 c.1 lettera "a" DPR 380/2001);
- I2 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA (art. 3 c.1 lettera "b" DPR 380/2001);
- I3 - INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO (art. 3 c.1 lettera "c" DPR 380/2001);
- I4 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art. 3 c.1 lettera "d" DPR 380/2001);
- I4 TER - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO CONSERVATIVO (art. 30 c.9 L.R 8/2015);
- I8 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE (art. 3 c.1 lettera "e" DPR 380/2001); ricomprendono, oltre alle definizioni di cui alla lettera "e" suddetta, i seguenti interventi edilizi già previsti nel PUC: - I5 (INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE EDILIZIA - Sono gli interventi, non ricompresi nella definizione di ristrutturazione edilizia, che comportano la demolizione e la successiva ricostruzione di fabbricati esistenti, aventi come fine la razionalizzazione e l'integrazione del tessuto urbano); - I6 (INTERVENTI DI SOPRAELEVAZIONE - Sono gli interventi che comportano l'estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente); - I7 (INTERVENTI DI AMPLIAMENTO - Sono gli interventi che comportano l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di

nuovi spazi supplementari non rientranti nella definizione di sopraelevazione); - I9 (INTERVENTI DI DEMOLIZIONE TOTALE O PARZIALE - Sono gli interventi volti ad eliminare o ridurre i volumi di un edificio esistente senza successiva sostituzione dei medesimi); - I11 (INTERVENTI DI NUOVA URBANIZZAZIONE - Sono gli interventi volti alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di nuove costruzioni su aree non utilizzate in precedenza)

- I10 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (art. 3 c.1 lettera "f" DPR 380/2001);

2. Nelle aree in cui non siano stati approvati i piani attuativi previsti dal PUC, si applica l'art.9 c.2 del DPR 380/2001.

3. In sede di predisposizione del Piano attuativo, per qualunque zona urbanistica omogenea, gli edifici esistenti dovranno essere considerati all'interno della verifica della volumetria massima ammissibile.

ART. 10 - CATEGORIE FUNZIONALI URBANISTICAMENTE RILEVANTI E DESTINAZIONI D'USO

1. Sono individuate, ai sensi dell'art. 11, c.1, della L.R. n. 23/1985, le seguenti macrocategorie funzionali urbanisticamente rilevanti:

- 1) - residenziale, compresi i servizi strettamente connessi con la residenza;
- 2) - turistico-ricettiva;
- 3) - artigianale e industriale;
- 4) - direzionale, commerciale e socio-sanitaria;
- 5) - agricolo-zootecnica.

2. Si definiscono, ai sensi dell'art.2 della Direttiva RAS approvata con DPGR n.79 del 09.08.2018:

- a) "categoria funzionale urbanisticamente rilevante", ognuna delle macro categorie individuate dall'articolo 11, comma 1, della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, caratterizzata dal medesimo carico urbanistico;
- b) "destinazione d'uso", ognuna delle funzioni ammissibili all'interno di una unità immobiliare nell'ambito delle destinazioni individuate nel presente articolo; la destinazione d'uso della singola unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile netta;
- c) "servizi strettamente connessi alla residenza", gli usi complementari alla residenza destinati a garantire la qualità dell'abitare e lo sviluppo individuale e collettivo dei cittadini.

3. Sono "servizi strettamente connessi alla residenza" gli usi complementari alla residenza destinati a garantire la qualità dell'abitare e lo sviluppo individuale e collettivo dei cittadini. Hanno tale destinazione unicamente i locali presenti nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C, e all'interno dei centri rurali, come definiti all'articolo 11, comma 2, della L.R n. 23/1985,

4. All'interno di ciascuna delle categorie funzionali urbanisticamente rilevanti, di seguito denominate macrocategorie, sono definite le destinazioni d'uso facenti capo a ciascuna di esse, come segue:

MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA	
RES01 - Residenziale abitativa	
RES02 - Strutture ricettive extralberghiere	
	RES02.a - Bed & Breakfast
	RES02.b - Residence
	RES02.c - Boat & Breakfast
	RES02.d - Domos

RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV)
RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza
RES03.a - studi professionali (locali dove si esercita una professione subordinata all'iscrizione in albi/ordini/collegi professionali, ecc), di superficie utile netta non superiore a 400 mq;
RES03.b - attività commerciali aventi superficie non superiore al doppio della superficie degli esercizi di vicinato definita dall'articolo 4 della L.R. n. 5/2006, e pertanto aventi superficie di vendita non superiore a 500 mq;
RES03.c - attività artigianali (laboratori artigianali e/o tecnico scientifici compatibili con la residenza) -e socio-sanitarie (ambulatori, laboratori di analisi, ecc) di superficie utile netta non superiore a 500 mq;
RES03.d - attività di ristorazione e uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 mq
RES03.e - attività turistico-ricettiva classificabile "alberghiera" ai sensi delle vigenti norme sul turismo, avente superficie utile netta (comprensiva di tutti gli ambienti costituenti l'attività, quali posti letto, servizi igienici, spazi per la preparazione e il consumo dei cibi, spazi di relazione e spazi comuni) non superiore a 500 mq;
MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA
TR01 - Strutture ricettive alberghiere
TR01.a - Alberghi
TR01.b - Alberghi residenziali
TR01.c - Villaggi albergo
TR01.d - Alberghi diffusi
TR01.e - Alberghi rurali
TR02 Strutture ricettive extralberghiere
TR02.a - Case per ferie
TR02.b - Ostelli per la gioventù
TR03 - Fabbricati per Punti di ristoro
TR04 - Strutture ricettive all'aria aperta
TR04.a - Campeggi
TR04.b - Villaggi turistici
TR04.c - Marina resort
MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE
AI01 - Attività produttive di beni
AI01.a - Attività produttive di beni compatibili con la residenza
AI01.b - Attività produttive di beni non compatibili con la residenza
AI02 - Industria
AI02.a - Industria alimentare, del legno, dell'arredamento, della carta, tessile, dell'abbigliamento, poligrafica, editoriale, e altre industrie similari
AI02.b - Industria metalmeccanica, metallurgica e dei minerali non metalliferi, delle materie plastiche e altre industrie similari
AI02.c - Industria estrattiva di miniera e di cava ed altre industrie similari, compresi gli spazi e i locali di servizio e di supporto necessari
AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso.

MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA**DIR - Direzionale**

DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati

DIR02 - Attività produttive di servizi

DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università

DIR04 - Strutture militari e penitenziarie

DIR05a - Strutture di culto, religiose (chiese, conventi, seminari e luoghi di culto)

DIR05b - Strutture di sepoltura (cimiteri)

DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura

DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali

DIR07 - Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;

DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili ecc;

DIR09 - Attrezzature e strutture per la mobilità

COMM - Commercio

COMM01a - Esercizi di vicinato (EV)

COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)

COMM02 - Grandi Strutture di Vendita (GSV)

COMM03 – Centri commerciali

COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro

COMM05 - Commercio all'ingrosso

COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

SS - Socio- sanitaria

SS.a - Attrezzature socio-sanitarie, comprendono: a)- servizi alla persona (ospedali, cliniche, case di cura, ecc.); b)- servizi per gli animali (case di cura veterinarie, poliambulatori veterinari);

SS.b - Ambulatori e poliambulatori, centri sanitari per la cura delle persone e/o degli animali;

SS.c - Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale;

SS.d - Attrezzature socio assistenziali

SS.e - Attrezzature per campi nomadi

MACROCATEGORIA 5 - AGRICOLO-ZOOTECNICA**AZ01 - Strutture e impianti agricoli /zootecnici ecc**

AZ01.a - Strutture, impianti e attrezzature per la produzione agricola, zootecnica, acquacoltura, itticultura, elicicoltura, cunicicoltura, allevamento di specie selvatiche autoctone e di altri allevamenti non convenzionali (specie non autoctone);

AZ01.b - Strutture, impianti e attrezzature per la silvicoltura;

AZ01.c - Canili e gattili rifugio e simili, pensioni per animali, strutture zoofile e simili, con annesse strutture di servizio;

AZ01.d - Maneggi con annesse strutture di servizio

AZ01.e - Fabbricati di appoggio non residenziali a servizio di fondi agricoli

AZ02 - Strutture e impianti produttivi agro-alimentari**AZ03 - Strutture agrituristiche**

5. Prescrizioni di carattere generale valide per tutte le macrocategorie:

- a) le unità immobiliari residenziali in zona urbanistica "agricola" o in zona "turistica/industriale/artigianale/per servizi", rientrano sempre nella categoria urbanisticamente rilevante "a) residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza";
- b) depositi, magazzini, posti auto, autorimesse, locali cantina, ecc, accessori o pertinenziali, fatto salvo quanto indicato alla lettera a), accedono alla categoria urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso principale;
- c) depositi e magazzini non accessori o non pertinenziali rientrano nella categoria urbanisticamente rilevante "c) artigianale e industriale";
- d) posti auto e autorimesse non accessori o non pertinenziali rientrano nella categoria urbanisticamente rilevante "d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria".
- e) per le funzioni/attività/servizi non specificatamente indicate nelle diverse macrocategorie, si dovrà procedere per analogia;
- f) sono fatte salve le destinazioni d'uso già esistenti ancorché non ricomprese nell'elenco delle specifiche destinazioni assegnate alle sottozone nelle quali sono localizzate.

6. Costituisce:

- "mutamento della destinazione d'uso non rilevante a fini urbanistici" tra le destinazioni d'uso previste dal PUC, ogni forma di utilizzo dell'unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, tale da comportare l'assegnazione dell'unità immobiliare alla medesima categoria funzionale.
- "mutamento della destinazione d'uso rilevante ai fini urbanistici" tra le destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico comunale, ogni forma di utilizzo dell'unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, tale da comportare l'assegnazione dell'unità immobiliare ad una diversa categoria funzionale. Il "mutamento della destinazione d'uso rilevante ai fini urbanistici" è ammesso previa verifica delle previsioni urbanistiche dello strumento urbanistico comunale ed è soggetto a SCIA.

7. Qualunque mutamento della destinazione d'uso - urbanisticamente rilevante o non rilevante - comporta il rispetto dei parametri edilizi previsti dal PUC e dei parametri previsti dalle altre normative di settore aventi incidenza nell'attività edilizia, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle di carattere igienico-sanitario, quelle relative alle dotazioni di parcheggi, alla sicurezza, ecc., fatto salvo quanto di seguito precisato:

- a) il mutamento di destinazione d'uso non rilevante ai fini urbanistici non richiede gli spazi per parcheggio previsti dall'articolo 15-quater, c.1, della L.R. n. 23/1985;
- b) il mutamento di destinazione d'uso non rilevante ai fini urbanistici non comporta il pagamento della quota parte del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione, previsto dall'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001;
- c) non è mai possibile modificare la destinazione dei parcheggi costituenti dotazioni ai sensi dell'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), salvo il reperimento di equivalenti superfici.

8. È consentito, secondo quanto previsto dall'art.11 comma 11 della L.R. 23/1985, il mutamento della destinazione d'uso di edifici che, per le loro particolari caratteristiche e in ragione di interessi meritevoli di tutela siano, con delibera del consiglio comunale, motivatamente giudicati compatibili con la zona urbanistica omogenea in cui si trova l'edificio interessato. In tal caso il mutamento della destinazione d'uso è assoggettato a permesso di costruire ed è subordinato alla corresponsione degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia.

9. Ai sensi dell'art.15 quater della L.R 23/1985, nel caso di modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti e di frazionamento di unità immobiliari, per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti previsti dai commi 1 e 2, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del consiglio comunale.

10. Ai sensi dell'art.20 comma 1, lett. b), punti 2 e 3 delle NTA del PPR, in fascia costiera non sono comunque ammessi nuovi interventi edificatori a carattere industriale e grande distribuzione commerciale, nonché nuovi campeggi e strutture ricettive connesse a campi da golf, aree attrezzate di camper.

TITOLO IV – DIMENSIONAMENTO DEL PUC, AREE PER OPERE PUBBLICHE E SPAZI PUBBLICI, PEREQUAZIONE URBANISTICA E TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIE

ART. 11 - INDICE DI INSEDIAMENTO E DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DEL PUC

1. Il dimensionamento residenziale, inteso come capacità edificatoria massima, sia complessivo del PUC sia riguardante i singoli PUA, è espresso in mc ed è determinato moltiplicando l'indice di insediamento per il numero di abitanti teoricamente insediabili.

2. L'indice di insediamento si esprime in mc/abitante teorici e si differenzia in funzione delle diverse ZTO e dei diversi ambiti urbani come risulta dalla seguente tabella:

Indici di insediamento residenziali differenziati per ZTO	
Zone territoriali omogenee	Indice di insediamento (mc/abitante insediabile)
A1	210
B4	100
B2	150
C3a, C3b, C3b*, C3c	150
C3 ERP	100
E3a (Piani di recupero)	150

ART. 12 - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

1. Il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica viene soddisfatto attraverso le seguenti modalità:

- individuazione di sottozona "C3 ERP" di proprietà pubblica, specificatamente destinate ad insediamenti di edilizia residenziale pubblica;
- individuazione di sottozona "C3.b ERP" di proprietà privata, da utilizzare con il meccanismo di cui all'art. 1, c.258 della Legge n. 244 del 24.12.2007 (vedi art. 35 delle presenti N.T.A.);
- individuazione di sottozona di espansione residenziale C3, in applicazione dell'articolo 40 della L.R. 45/1989 secondo cui "I Comuni nell'approvare i piani attuativi interessanti zone residenziali possono riservare da un minimo del 40% ad un massimo del 70% della volumetria realizzabile ai piani per l'edilizia economica e popolare ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167, e s.m.i.

ART. 13 - AREE PER OPERE PUBBLICHE E SPAZI PUBBLICI

1. Il PUC individua le aree per opere pubbliche, nonché per spazi pubblici ivi inclusi quelli riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al D.A. 2266/U del 20.12.1983, che sono potenzialmente assoggettabili a vincolo espropriativo, secondo la normativa di settore e la giurisprudenza in materia.

ART. 14 - DISCIPLINA DEL MECCANISMO DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. Il presente PUC incentiva forme di perequazione urbanistica nell'ambito della città compatta come delimitata nella tav. 5.12; in questo ambito sono individuate le sottozone B2a_PN, C3b3_PN1, C3b3_PN2 e le aree S3/p, che per utilizzare il meccanismo della perequazione si costituiscono in comparti edificatori.

2. Il PUC attribuisce alle sottozone B2a_PN, C3b3_PN1, C3b3_PN2 un indice di edificabilità territoriale di base e alle S3/p un indice di edificabilità virtuale perequativo; l'indice virtuale può essere utilizzato, in aggiunta all'indice territoriale di base, solo in comparto con le suddette sottozone, subordinatamente alla cessione gratuita al Comune delle aree S3/p da parte dei soggetti attuatori;

3. Il ricorso al meccanismo perequativo è facoltativo.

4. IN CASO DI NON ADESIONE AL MODELLO PEREQUATIVO da parte degli aventi titolo, le sottozone B2a_PN, C3b3_PN1, C3b3_PN2 si attuano attraverso PUA basato sullo specifico progetto norma, utilizzando i parametri urbanistici contenuti nella Tabella 1 di cui al fascicolo 5.8.2;

5. IN CASO DI ADESIONE AL MODELLO PEREQUATIVO da parte degli aventi titolo (sia delle sottozone B2a_PN, C3b3_PN1, C3b3_PN2, sia delle zone aree S3/p), le sottozone si attuano attraverso PUA basato sullo specifico progetto norma, utilizzando i parametri urbanistici contenuti nella Tabella 2 di cui al fascicolo 5.8.2. L'attuazione del comparto edificatorio avviene secondo il seguente iter amministrativo:

1 - costituzione del Consorzio dei soggetti attuatori;

2 - redazione di un PUA che comprenda le sottozone B2a_PN, C3b3_PN1, C3b3_PN2 e la complementare sottozona area S3/p, secondo le prescrizioni del Progetto Norma;

3 - approvazione del PUA;

4 - stipula della convenzione intesa a regolare:

- i tempi ed i modi di attuazione del comparto edificatorio;
- il pagamento degli oneri dovuti di cui al D.P.R. 380/2001 e ss.sm.ii.;
- l'attuazione, da parte del soggetto attuatore, e cessione delle aree S interne all'area B2a_PN, C3b3_PN1, C3b3_PN2 all'Amministrazione Comunale;
- la cessione delle aree S3/p di perequazione esterne al perimetro dell'area B2a_PN, C3b3_PN1, C3b3_PN2.

6. La suddetta convenzione dovrà essere conforme allo schema di convenzione tipo approvato dall'Amministrazione Comunale.

ART. 15 – DISCIPLINA DEL MECCANISMO DEL TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA

1. Il meccanismo del trasferimento di volumetria interessa gli ambiti di riqualificazione dei tessuti produttivi presenti all'interno della città compatta, originati da attività industriali precedentemente previste dal PRGC/86 per le quali lo stesso Piano prevedeva la riconversione in zona B.

2. Il PUC conferma il processo di riconversione e per tener conto degli oneri derivanti dal trasferimento delle attività e dei costi di demolizione, attribuisce alle zone suddette l'indice territoriale pari a 4,5 mc/mq.

3. Al fine di evitare l'eccessiva densità edilizia nelle aree in riconversione è prevista l'attuazione con le modalità dei programmi integrati, attraverso il comparto edificatorio costituito da superfici ricadenti in sottozona B2_PN e superfici ricadenti in zona C3b1, C3b2 e C3b*. Pertanto l'indice territoriale di 4,5 mc/mq risulta suddiviso in due componenti:

- una quota parte pari a 2,6 mc/mq determina l'edificazione consentita nella superficie in sottozona B2_PN;

-
- una quota parte pari a 1,9 mc/mq determina l'edificazione che viene trasferita alle sottozone C3b - C3b* afferenti al comparto edificatorio.
4. Le zone C3b e C3b* che afferiscono al comparto edificatorio sviluppano in conseguenza una capacità edificatoria complessiva determinata dalla quantità volumetrica derivante dall'applicazione degli indici territoriali propri, propri incrementata della volumetria trasferita.
 5. L'indice complessivo risultante per le sottozone C3b e C3b* non potrà essere superiore a 1,5 mc/mq e le cessioni standard non potranno essere inferiori a 27,65 mq/ab.

TITOLO IV BIS – DISCIPLINA DEI BENI AMBIENTALI, PAESAGGISTICI, CULTURALI E DEI CAMPI AMBIENTALI

ART. 15 BIS - BENI AMBIENTALI, PAESAGGISTICI E CULTURALI

1. Costituiscono parte integrante delle presenti NTA, le tavole della serie 6.2, ed i relativi allegati "Catalogo dei Beni architettonici e dei Beni Identitari" (elaborati 6.2.3a – 6.2.3b – 6.2.3c) e "Catalogo dei Beni Archeologici" (elaborati 6.2.4a – 6.2.4b – 6.2.4c) e gli allegati E2 – Beni paesaggistici architettonici e beni identitari Normativa ed E3 - Beni paesaggistici archeologici Normativa. Tali strumenti, redatti in rapporto di copianificazione con il MIBACT, la RAS, ed il Comune di Sassari, contengono l'individuazione dei beni archeologici ed architettonici e, per ciascuno di essi, la definizione delle aree di primo perimetro di tutela integrale, le aree di secondo perimetro a tutela condizionata, accompagnate dalle relative discipline normative che costituiscono prescrizione vincolante.
2. Nelle aree a rischio archeologico qualunque modifica dello stato dei luoghi comportante nuova edificazione o scavi a quote diverse da quelle già impegnate dai manufatti esistenti o dalle attività agricole in essere dovrà svolgersi sotto la sorveglianza della Soprintendenza per i Beni Archeologici. A tal fine il proprietario dell'area dovrà notificare, con un preavviso di almeno 15 giorni, la data di inizio delle operazioni di modifica anzidette alla Soprintendenza per i Beni Archeologici. Nell'ipotesi in cui nelle aree a rischio archeologico lo strumento urbanistico consenta la nuova edificazione, sarà cura dell'Amministrazione Comunale informare la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'avvenuto rilascio del relativo titolo abilitativo, fermo restando l'obbligo sopra indicato a carico del privato.
3. Nelle aree individuate con le sigle A1, I1 e I2 (Pedositi), M1 (Sabbie eoliche) nelle carte della serie 2.6 non sono consentiti interventi di nuova edificazione né di modifica dei luoghi (movimenti di terra, scavi anche di lieve entità, apertura di camminamenti, ecc.).

ART. 15 TER - CAMPI AMBIENTALI DEL TERRITORIO PERIURBANO

1. DEFINIZIONE

Nelle aree periurbane della corona olivetata il PUC, sulla base di una lettura sistematica delle risorse ambientali connesse con la stratificazione storica del processo di urbanizzazione, ha proceduto alla suddivisione del territorio in Campi Ambientali, a loro volta suddivisi in ambiti:

CAMPO AMBIENTALE 1

Si identifica con il campo urbano

CAMPO AMBIENTALE 2

È uno dei campi ambientali interessati dall'insediamento sparso ai limiti del campo urbano. È caratterizzato dai due annucleamenti di Caniga e La Landrigga, da una vasta porzione di corona olivetata che circonda la città e dalla presenza dell'altopiano di Prato Comunale, che costituisce una singolarità per quanto riguarda la suddivisione delle proprietà, l'urbanizzazione, la rete viaria.

Progetti strategici di sviluppo: - Realizzazione di zona parco nelle aree attraversate dal

Rio Mascari, con la realizzazione di una strada parco e la valorizzazione delle preesistenze archeologiche della regione di Molafà.

Comprende:

AMBITO 1 – CANIGA - Risorsa peculiare: la borgata omonima, strettamente collegata con la città compatta e con le aree interessate dall'espansione della zona industriale di Predda Niedda. - Risorsa secondaria: la presenza delle reti viarie che collegano la città con i comuni a sud e tutto il sistema ferroviario di collegamento con Alghero, Olbia e Cagliari.

AMBITO 2 – PRATO COMUNALE - Risorsa peculiare: l'altopiano di Prato Comunale che costituisce una singolarità per la sua conformazione orografica e l'impianto viario derivante dall'alienazione della proprietà comunale avvenuta nel XIX secolo. È caratterizzato da un moderato insediamento sparso a carattere misto: residenza permanente e temporanea, attività agricole e qualche attività artigianale.

AMBITO 3 – LA LANDRIGGA – Risorsa peculiare: l'ambito è interessato dalla zona collinare olivetata di La Landrigga e Monte Oro. Risorsa secondaria: il piccolo annucleamento di La Landrigga e l'insediamento sparso che interessa tutto l'ambito.

CAMPO AMBIENTALE 3

Il Campo ambientale è interessato dall'insediamento sparso e annucleato, ai margini della città, lungo la direttrice per Porto Torres. Comprende gli insediamenti di bancali e di San Giovanni, che insistono all'interno della corona olivetata, e i nuclei di Li Punti, Ottava, Villa Gorizia, nonché le propaggini dell'insediamento verso Platamona ed il confine con il comune di Sorso.

PROGETTI STRATEGICI DI SVILUPPO: - Realizzazione del Parco archeologico di Monte d'Accoddi; - Realizzazione di una strada parco lungo il Rio d'Ottava.

Comprende:

AMBITO 1 – PLATAMONA – Risorsa peculiare: la breve fascia costiera sul litorale di Platamona, in località Abba Currente, ed il territorio che gravita sul litorale, a destinazione prevalentemente agricola, ma con presenza di insediamenti di residenza temporanea.

AMBITO 2 – S.GIOVANNI VILLA GORIZIA – Risorsa peculiare: I nuclei di Villa Gorizia e S. Giovanni e le vaste aree olivetate dell'ambito interessate dall'insediamento sparso.

AMBITO 3 – BANCALI – Risorsa peculiare: L'ambito è interessato da una vasta zona olivetata che supporta un insediamento sparso molto consistente guidato da una direttrice costituita dalla strada per l'Argentiera.

AMBITO 4 – OTTAVA – Risorsa peculiare: L'ambito è caratterizzato da alcuni annucleamenti determinati dalla presenza della direttrice Sassari-Porto Torres. Risorsa secondaria: la presenza di diverse attività, agricole e artigianali, nonché di importantissime preesistenze storiche (Monte d'Accoddi).

CAMPO AMBIENTALE 4

Comprende la zona collinare ad Est della città ed il rimanente territorio fino al confine con i Comuni di Sorso, Sennori, Osilo e Muros.

È caratterizzato da un sistema di vallate di altissimo pregio paesaggistico e ambientale:

vallate di Logulento, dell'Eba Ciara, dei Ciclamini e del Mascari, con presenze di macchia alta e boschi ad alto fusto. Numerose sono le preesistenze storiche e consistente l'insediamento sparso, che si configura come un'espansione in diretto rapporto con l'area urbana.

PROGETTI STRATEGICI DI SVILUPPO: - Realizzazione delle aree parco di Valle del Mascari, Valle dei Ciclamini, Eba Ciara e Valle di Logulento; - Realizzazione di una strada parco che sottolinei il sistema ambientale a monte della città.

Comprende:

AMBITO 1 – SAN CAMILLO – Risorsa peculiare: L'ambito è in gran parte costituito da una vasta zona olivetata. Risorsa secondaria: Il Centro sanitario assistenziale di S.Camillo e le attività di pertinenza, nonché le preesistenze di origine medioevale.

AMBITO 2 – EBA CIARA – Risorsa peculiare: La corona olivetata a monte della città compatta, interessata da insediamento residenziale di tipo estensivo, e la vallata dell'Eba Ciara che definisce la struttura della città stessa.

AMBITO 3 – MONTE BIANCHINO - SAN SEMPLICIO – Risorsa peculiare: L'ambito è caratterizzato da un sistema di valli, quella del Mascari e quelle secondarie di Scala di Lu Pintori e di Gioscari, di altissimo pregio per le caratteristiche vegetazionali e per le numerose preesistenze storiche. Risorsa secondaria: L'insediamento sparso che si configura come estensione dell'area urbana.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Al fine di promuovere il processo di riqualificazione ambientale delle aree comprese nei suddetti Campi ambientali ed ambiti il PUC ha previsto nel dimensionamento del piano una volumetria integrativa dell'esistente di complessivi mc. 400.000.

Sarà cura dell'Amministrazione Comunale predisporre un Piano quadro per il recupero paesaggistico-ambientale attraverso il quale verrà attribuita la volumetria spettante ad ogni Campo ambientale.

Dovranno altresì essere predisposte le Linee guida di intervento per ogni singolo ambito di tutti i Campi ambientali con l'individuazione degli "Ambiti di recupero", da assoggettare a deliberazione del Consiglio comunale.

Gli indirizzi strategici per queste aree sono legati alla tutela ed alla valorizzazione della funzione agricola produttiva ed ecologica legata alla coltivazione dell'ulivo.

In particolare la strategia progettuale mira a conservare la fascia degli oliveti per garantire il mantenimento delle relazioni fra il paesaggio rurale degli stessi e il margine del tessuto urbano attraverso azioni orientate a:

- conservare la relazione fra la struttura fondiaria degli oliveti e quella insediativa attraverso il sostanziale blocco degli insediamenti esistenti, per garantire l'azione di presidio e manutenzione del paesaggio degli uliveti svolta dai proprietari;
- prevedere l'incentivazione ed il controllo delle aree agricole periurbane, finalizzato a contrastare un uso diverso da quello rurale;
- conservare e restaurare elementi del paesaggio agrario storico del territorio periurbano attraverso il mantenimento dell'agrosistema delle colture arboree (olivi, fruttiferi, viti), il recupero della connessione legata alla risorsa proveniente dai corsi d'acqua e dalle sorgenti;
- creare una dimensione aziendale atta a sviluppare un'attività agricola professionale puntando l'attenzione sulla riqualificazione dell'edilizia rurale esistente quale parte integrante del

paesaggio.

Sarà anche compito dell'Amministrazione Comunale l'individuazione delle risorse finanziarie atte a supportare l'iniziativa.

All'interno degli "Ambiti di recupero" gli interventi si attuano attraverso Piani di Recupero delle aree individuate ai sensi dell'Art. 27 della Legge n.457/78. I Piani di recupero potranno essere di iniziativa pubblica o privata.

Fino all'individuazione degli "Ambiti di recupero" nelle aree comprese all'interno dei Campi ambientali ed Ambiti sono consentiti gli interventi previsti per le relative Sottozone.

3. MODALITÀ DI FORMAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

I piani di recupero di iniziativa privata (proprietari singoli o riuniti in Consorzio, Cooperative Edilizie, Imprese di Costruzioni) si inseriscono all'interno del Piano Quadro elaborato dal Comune, articolato per Ambiti di recupero. All'interno di tali ambiti, i soggetti attuatori propongono le "Zone di Recupero" che per dimensione e caratteristiche garantiscano l'efficacia delle operazioni di riqualificazione ambientale ed urbanistica. La proposta si formalizza preliminarmente tramite la presentazione alla A.C. della lettera di intenti, nella quale si indica la volontà di costituzione del consorzio e la precisa individuazione catastale della zona di recupero. A seguito della comunicazione di costituzione del consorzio, l'A.C., sulla base di preliminari valutazioni di fattibilità, fornisce le prescrizioni generali per la predisposizione del Piano di recupero.

4. FUNZIONI ED OBIETTIVI DEL PIANO DI RECUPERO

Gli indirizzi normativi dei Piani di Recupero applicati all'edificato urbano diffuso dovranno prevedere:

- la riqualificazione ambientale ed igienico – sanitaria con il mantenimento delle attività produttive in atto, compatibili con l'uso residenziale diffuso, ed il mantenimento della trama agricola esistente con il recupero degli elementi caratterizzanti il paesaggio agricolo storico (sesti di impianto, muri a secco, siepi perimetrali, terrazzamenti);
- la rigenerazione ambientale orientata alla riduzione dei carichi antropici sull'ecosistema, in particolare sulla falda acquifera, con la realizzazione di urbanizzazioni primarie di base (infrastrutture consortili per la depurazione delle acque reflue, infrastrutture per l'approvvigionamento idrico);
- la riqualificazione urbanistica /ambientale del modello insediativo attraverso il miglioramento della rete viaria locale, il ripristino degli elementi paesaggistici del contesto quali siepi e muri a secco, l'integrazione di servizi alla residenza;
- a contribuire al miglioramento della qualità abitativa degli insediamenti edilizi nel loro complesso anche mediante ristrutturazione urbanistica, con l'eventuale previsione di un diverso assetto viario e di una diversa distribuzione dei volumi edilizi, verificando, nel contempo, l'adeguata dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie e prevedendone, ove necessario, l'integrazione al fine di evitare fenomeni di segregazione sociale e funzionale;
- a migliorare la qualità a livello di organismo abitativo con il recupero del patrimonio edilizio abbandonato, degradato o sotto utilizzato attraverso modalità per l'esecuzione degli interventi indispensabili a consentire lo svolgimento adeguato alle attività residenziali, produttive e dei servizi;
- ad adeguare la qualità tecnica delle costruzioni rurali con interventi tesi al consolidamento statico degli edifici in accettabili condizioni, mediante operazioni di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione, al fine di poter essere utilizzati per lo svolgimento delle funzioni originarie ovvero per destinazioni d'uso compatibili con il contesto attuale in cui gli stessi ricadono;
- ad individuare, nell'ambito interessato al Piano, gli edifici da demolire in tutto o in parte, quelli da

ricostruire e le aree nelle quali è prevista la nuova edificazione.

5. PARAMETRI URBANISTICI E OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a totale carico del soggetto attuatore, devono essere funzionali alla riqualificazione ambientale ed urbanistica. Sono definite dalla A.C., in accordo con il consorzio promotore, unitamente agli incentivi e alle forme collaborative pubblico-privato, all'atto della sottoscrizione della lettera di intenti.

Le opere di urbanizzazione sono le seguenti:

- Rete e impianto di consorzio per la gestione delle acque reflue di abitazioni sprovviste di allaccio alla pubblica fognatura. Le tipologie di impianti di trattamento riguardano a) depuratori biologici a fanghi attivi ad ossidazione totale, b) impianti di fitodepurazione, c) stazioni di rilancio per allaccio alla pubblica fognatura.
- Ripristino degli elementi paesaggistici e colturali specifici dell'agro olivetato. Gli interventi riguardano 1) la conservazione ed il restauro dei muri a secco esistenti, 2) la demolizione delle recinzioni incongrue e loro ricostruzione nel rispetto della tipologia dei muri a secco, o dei muri rivestiti con intonaco a base calce; 3) l'uniformazione dei disegni e dei materiali dei cancelli di accesso alle proprietà, secondo un progetto coerente con il contesto, 4) divisioni proprietarie e colturali con l'utilizzo di siepi e filari di piante presenti o compatibili con le specie del contesto rurale, privilegiando quelle autoctone e naturalizzate, 5) mantenimento della conformazione altimetrica del suolo attraverso la manutenzione ed il restauro dei terrazzamenti storici ed il divieto di eseguire nuovi sbancamenti e riempimenti con muri di sostegno, 6) garantire un corretto regime idraulico rimuovendo le recinzioni sulle aree che rappresentano dei compluvi naturali. Nella ricostruzione delle recinzioni, vanno considerati i necessari arretramenti e le relative cessioni volontarie delle aree per consentire allargamenti delle sezioni stradali fino al raggiungimento delle dimensioni minime previste dalle strade urbane consortili (G) appartenenti alla rete locale di accesso.
- Intervento consortile per l'allaccio alla rete idrica pubblica e realizzazione di rete di distribuzione alle abitazioni.
- Cessioni standard nel rispetto del D.A. 2266/U/83;
- Realizzazione di isole ecologiche finalizzate al miglioramento del sistema di raccolta differenziata dei RSU.
- Miglioramento delle strade urbane consortili (G) appartenenti alla rete locale di accesso attraverso a) allargamento e rimodulazione della sezione stradale fino al raggiungimento della dimensione massima di mt.6 comprensiva delle due cunette laterali. Il manto stradale deve essere realizzato con pavimentazione permeabile e fonoassorbente quale quella in asfalto ecologico.
- Realizzazione di attrezzature di interesse comune (S2) quali a) centri di aggregazione sociale, b) spazi per attività ricreative quali servizi di ristoro, bar, c) attrezzature per il commercio di vicinato.

Tutte le tipologie di intervento edilizio dovranno definire gli usi e le sistemazioni delle aree libere di pertinenza degli edifici esistenti, degli ampliamenti e delle nuove costruzioni.

Le opere previste dovranno inserirsi organicamente nel paesaggio circostante e non dovranno interferire con gli impianti arborei, recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi determinando interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno.

TITOLO V – DISCIPLINA DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E DEGLI AMBITI DI SALVAGUARDIA

CAPO I – ZONE DI CARATTERE STORICO E ARTISTICO.

ART. 16 - SOTTOZONE A – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI

1. DEFINIZIONE E RAPPORTI CON IL PPR

Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le zone circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche degli agglomerati stessi. Sono così definiti i tessuti urbani di antica e prima formazione definiti in funzione dei ruoli delle reti insediative territoriali, riconoscendo: - assi, poli urbani e margini eventualmente fortificati; - caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie; - presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale; - presenza di verde storico, parchi giardini e ville; - slarghi e piazze.

La pianificazione comunale sulle zone A individua le seguenti sottozone:

- SOTTOZONE A1 (INTERNE AL CENTRO DI PRIMA E ANTICA FORMAZIONE) - Centri di prima e antica formazione - tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico – edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico;
- SOTTOZONE A1 (ESTERNE AL CENTRO DI PRIMA E ANTICA FORMAZIONE) - Tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico – edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico - tessuti alterati e/o non riconoscibili a livello edilizio e/o infrastrutturale;

2. INDIRIZZI NORMATIVI

Gli interventi sono orientati alla conservazione. Gli edifici in contrasto con il contesto sono oggetto di prescrizioni per la riqualificazione contenute nei Piani Particolareggiati. Gli interventi di riqualificazione e recupero devono riguardare non solo i corpi di fabbrica storico tradizionali ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze.

3. PRESCRIZIONI PAI

Qualora vi siano aree delle zone territoriali omogenee di cui al presente capo ricadenti nelle aree individuate di pericolosità idraulica e/o da frana, si applicano le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PAI e, nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione delle stesse, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo aggiornato

ART. 17 - SOTTOZONE A1 – CENTRI DI PRIMA E ANTICA FORMAZIONE

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Si tratta di tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico – edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico.

Le sottozone A1 sono diversificate in:

	lf max (mc/mq)	H max (m)	RC max (%)
A1 - CENTRO PRIMA E ANTICA FORMAZIONE SASSARI (DET.RAS n. 1001/D.G. del 25/09/2007)	come da P.P	come da P.P	come da P.P
A1 - CENTRO PRIMA E ANTICA FORMAZIONE FRAZ. TOTTUBELLA (PERIMETRO COME DA PPR)	come da P.P	come da P.P	come da P.P
A1 - CENTRO PRIMA E ANTICA	come da P.P	come da P.P	come da P.P

<p>FORMAZIONE FRAZ. ARGENTIERA – (DET.RAS n. 1001/D.G. del 25/09/2007 - Annullato con sentenza TAR n. 1003/2016 e presa d'atto con variante approvata definitivamente con Del.C.C. N. 16 del 20/02/2018, approvata con DET.RAS n. 731/D.G. del 03/05/2018)</p>			
--	--	--	--

I parametri urbanistici ed edilizi sono stabiliti nei piani attuativi, fermo restando che: - per quanto riguarda l'indice fondiario, lo stesso non può superare quello medio della zona, secondo quanto disposto dall'art.4 del D.A. 2266/U/83; - per quanto riguarda altezze e distanze si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83; - gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo; - in ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA - La pianificazione attuativa deve essere conforme alle prescrizioni e indirizzi di cui all'art. 52 e 53 delle NTA del PPR.

3. CATEGORIE D'INTERVENTO:

In assenza di P.P.	I1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
	I2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	I3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
	I4 TER	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO CONSERVATIVO
In presenza di P.P. approvato	SONO CONSENTITI TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO PIANO ATTUATIVO	

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA	
	RES01 - Residenziale abitativa
	RES02 - Strutture ricettive extralberghiere
	RES02.a - Bed & Breakfast
	RES02.b - Residence
	RES02.c - Boat & Breakfast
	RES02.d - Domos
	RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV)
	RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza
	RES03.a - studi professionali (locali dove si esercita una professione subordinata all'iscrizione in albi/ordini/collegi professionali, ecc), di superficie utile netta non superiore a 400 mq;
	RES03.b - attività commerciali aventi superficie non superiore al doppio della superficie degli esercizi di vicinato definita dall'articolo 4 della L.R. n. 5/2006, e pertanto aventi superficie di vendita non superiore a 500 mq;
	RES03.c - attività artigianali (laboratori artigianali e/o tecnico scientifici compatibili con la residenza) e socio-sanitarie (ambulatori, laboratori di analisi, ecc) di superficie utile netta non superiore a 500 mq;

	RES03.d - attività di ristorazione e uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 mq
	RES03.e - attività turistico-ricettiva classificabile "alberghiera" ai sensi delle vigenti norme sul turismo, avente superficie utile netta (comprensiva di tutti gli ambienti costituenti l'attività, quali posti letto, servizi igienici, spazi per la preparazione e il consumo dei cibi, spazi di relazione e spazi comuni) non superiore a 500 mq;
MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA	
	TR01 - Strutture ricettive alberghiere
	TR01.a - Alberghi
	TR01.b - Alberghi residenziali
	TR01.c - Villaggi albergo
	TR01.d - Alberghi diffusi
	TR02 Strutture ricettive extralberghiere
	TR02.a - Case per ferie
	TR02.b - Ostelli per la gioventù
MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE	
	AI01 - Attività produttive di beni
	AI01.a - Attività produttive di beni compatibili con la residenza
	AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso.
MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA	
	DIR - Direzionale
	DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati
	DIR02 - Attività produttive di servizi
	DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università
	DIR05a - Strutture di culto, religiose (chiese, conventi, seminari e luoghi di culto)
	DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura
	DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali
	DIR07 - Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
	DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili, ecc
	DIR09 - Attrezzature e strutture per la mobilità
	COMM - Commercio
	COMM01a - Esercizi di vicinato (EV)
	COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)
	COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro
	COMM05 - Commercio all'ingrosso
	COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande
	SS - Socio- sanitaria
	SS.a - Attrezzature socio-sanitarie, comprendono: a)- servizi alla persona (ospedali, cliniche, case di cura, ecc.); b)- servizi per gli animali (case di cura veterinarie, poliambulatori veterinari);
	SS.b - Ambulatori e poliambulatori, centri sanitari per la cura delle persone e/o degli animali;
	SS.c - Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale;

SS.d - Attrezzature socio assistenziali

I cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR.

ART. 18 - SOTTOZONE A1 – ESTERNE AL CENTRO MATRICE - TESSUTI URBANI E/O EDIFICI DI ELEVATO VALORE STORICO, URBANISTICO E ARCHITETTONICO.

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Le sottozone A1 esterne al centro matrice riguardano aree caratterizzate da tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico – edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico - artistico;

Le sottozone A1 sono diversificate in:

	If max (mc/mq)	H max (m)	RC max (%)
A1 (SASSARI)	come da P.P	come da P.P	come da P.P

I parametri urbanistici ed edilizi sono stabiliti nei piani attuativi, fermo restando che: - per quanto riguarda l'indice fondiario, lo stesso non può superare quello medio della zona, secondo quanto disposto dall'art.4 del D.A. 2266/U/83; - per quanto riguarda altezze e distanze si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83; - gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo; - in ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

Per tutte le sottozone A1	PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA/PRIVATA
Per le sottozone A1 sottoposte a PN	PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA/PRIVATA. Inoltre per tali sottozone (A1_PN1 - EX CONCERTIE COSTA, A1_PN2 - EX SEMOLERIE AZZENA, A1_PN3 - EX CONCERTIE DAU, A1_PN4 - EX MULINI ARDISSON), si applicano le prescrizioni contenute nei progetti norma di cui alla tavola 5.8.1.del PUC.

3. CATEGORIE D'INTERVENTO:

In assenza di PUA	I1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
	I2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	I3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
	I4 TER	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO CONSERVATIVO
In presenza di PUA approvato	SONO CONSENTITI TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO PIANO ATTUATIVO	

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA	
	RES01 - Residenziale abitativa
	RES02 - Strutture ricettive extralberghiere
	RES02.a - Bed & Breakfast
	RES02.b - Residence
	RES02.c - Boat & Breakfast
	RES02.d - Domos
	RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV)

RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza	
	RES03.a - studi professionali (locali dove si esercita una professione subordinata all'iscrizione in albi/ordini/collegi professionali, ecc), di superficie utile netta non superiore a 400 mq;
	RES03.b - attività commerciali aventi superficie non superiore al doppio della superficie degli esercizi di vicinato definita dall'articolo 4 della L.R. n. 5/2006, e pertanto aventi superficie di vendita non superiore a 500 mq;
	RES03.c - attività artigianali (laboratori artigianali e/o tecnico scientifici compatibili con la residenza) e socio-sanitarie (ambulatori, laboratori di analisi, ecc) di superficie utile netta non superiore a 500 mq;
	RES03.d - attività di ristorazione e uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 mq
	RES03.e - attività turistico-ricettiva classificabile "alberghiera" ai sensi delle vigenti norme sul turismo, avente superficie utile netta (comprensiva di tutti gli ambienti costituenti l'attività, quali posti letto, servizi igienici, spazi per la preparazione e il consumo dei cibi, spazi di relazione e spazi comuni) non superiore a 500 mq;
MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA	
	TR01 - Strutture ricettive alberghiere
	TR01.a - Alberghi
	TR01.b - Alberghi residenziali
	TR01.c - Villaggi albergo
	TR01.d - Alberghi diffusi
	TR02 Strutture ricettive extralberghiere
	TR02.a - Case per ferie
	TR02.b - Ostelli per la gioventù
MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE	
	AI01 - Attività produttive di beni
	AI01.a - Attività produttive di beni compatibili con la residenza
	AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso.
MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA	
	DIR - Direzionale
	DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati
	DIR02 - Attività produttive di servizi
	DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università
	DIR05a - Strutture di culto, religiose (chiese, conventi, seminari e luoghi di culto)
	DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura
	DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali
	DIR07 - Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
	DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili, ecc
	DIR09 - Attrezzature e strutture per la mobilità
	COMM - Commercio
	COMM01a - Esercizi di vicinato (EV)
	COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)

	COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro
	COMM05 - Commercio all'ingrosso
	COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande
	SS - Socio- sanitaria
	SS.a - Attrezzature socio-sanitarie, comprendono: a)- servizi alla persona (ospedali, cliniche, case di cura, ecc.); b)- servizi per gli animali (case di cura veterinarie, poliambulatori veterinari);
	SS.b - Ambulatori e poliambulatori, centri sanitari per la cura delle persone e/o degli animali;
	SS.c - Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale;
	SS.d - Attrezzature socio assistenziali

I cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR.

ARTT. 19 - 19BIS - 19TER (ABROGATI)

CAPO II – ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

ART. 20 - SOTTOZONE B – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI

1. DEFINIZIONE E RAPPORTI CON IL PPR

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A che pur non avendo le caratteristiche del nucleo storico, si presentano con un tessuto definito, dotato di infrastrutture primarie e in gran parte edificato.

La pianificazione comunale sulle zone B individua le seguenti sottozone:

SOTTOZONE B1 - Ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento

SOTTOZONE B2 - Ambiti di completamento, riqualificazione e rigenerazione urbana

SOTTOZONE B3 - Ambiti di completamento e/o conferma dell'edificato interni o contigui al centro matrice proposto

SOTTOZONE B4 - Ambiti di riqualificazione degli ex tessuti produttivi presenti all'interno della città compatta

2. INDIRIZZI NORMATIVI

I caratteri architettonici e di pregio degli edifici devono essere mantenuti e valorizzati; a riguardo la pianificazione del PUC promuove azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia. Nei tessuti incompleti gli interventi edilizi devono, per quanto possibile e nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi, ricucire gli isolati mantenendo l'impostazione del tessuto esistente.

Gli interventi sono orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e della conformazione del tessuto urbano.

3. PRESCRIZIONI PAI

Qualora vi siano aree delle zone territoriali omogenee di cui al presente capo ricadenti nelle aree individuate di pericolosità idraulica e/o da frana, si applicano le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PAI e, nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione delle stesse, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo aggiornato

ART. 21 - SOTTOZONE B1 – CONFERMA DELL'EDIFICATO ESISTENTE

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Si tratta degli ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di

parziale completamento. Gli ambiti delle sottozone B1 sono classificati in rapporto alla tipizzazione dei caratteri urbanistici e architettonici che li distinguono.

Le sottozone B1 sono diversificate in:

	If max (mc/mq)	H max (m)	RC max (%)
B1.1	6	16,5	60
B1.2 - B1.2.1	5	13,5	50
B1.3	6	13,5	60
B1.4	5	13,5	50
B1.5	6	18	60
B1.6	2,1	10,5	30
B1.7	1,2	7,5	30
B1.8	1,5	7,5	30
B1.9	1,8	9	50
B1.10	3	9	50
B1.11	0,3	7,5	20
B1.12	0,15	7,5	20
B1.13	2,4	7,5	30
B1.14	4,5	13,5	50
B1.15	0,6	7,5	20
B1.16	0,45	7,5	20
B1.17	3,6	9	50
B1.18	3	13,5	50
B1.19	0,9	7,5	20
B1.20	0,3	4,5	20
B1.21	0,6	4,5	20
B1.22	0,9	4,5	20
B1.23	1,2	7,5	30
B1.24	1,5	7,5	30
B1.25	1,8	7,5	35
B1.26	1,8	7,5	30
B1.27	2,1	7,5	45
B1.28	2,4	7,5	50
B1-15*	0,6	7,5	20
B1-16*	0,45	7,5	20
B1-20*	0,3	4,5	20
B1-21*	0,6	4,5	20
B1-22*	0,9	4,5	30
B1-23*	1,2	7,5	30

Distanze: - Si rinvia alla disciplina in merito alle distanze, contenuta nel titolo II capo IV del R.E; per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt. 6; - la distanza minima fra pareti, di cui almeno una finestrata, non può essere inferiore a 10 m.

Altezze: per le sottozone B1.2, B1.2.1, B1.14, B1.23*, si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83, secondo

il quale l'altezza massima dei nuovi edifici, non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

TITOLO ABILITATIVO DIRETTO

3. CATEGORIE D'INTERVENTO:

Sono consentite le seguenti categorie d'intervento:

I1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
I2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
I3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
I4	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
I8	INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE
I10	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA

RES01 - Residenziale abitativa

RES02 - Strutture ricettive extralberghiere

RES02.a - Bed & Breakfast

RES02.b - Residence

RES02.c - Boat & Breakfast

RES02.d - Domos

RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV)

RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza

RES03.a - studi professionali (locali dove si esercita una professione subordinata all'iscrizione in albi/ordini/collegi professionali, ecc), di superficie utile netta non superiore a 400 mq;

RES03.b - attività commerciali aventi superficie non superiore al doppio della superficie degli esercizi di vicinato definita dall'articolo 4 della L.R. n. 5/2006, e pertanto aventi superficie di vendita non superiore a 500 mq;

RES03.c - attività artigianali (laboratori artigianali e/o tecnico scientifici compatibili con la residenza) e socio-sanitarie (ambulatori, laboratori di analisi, ecc) di superficie utile netta non superiore a 500 mq;

RES03.d - attività di ristorazione e uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 mq

RES03.e - attività turistico-ricettiva classificabile "alberghiera" ai sensi delle vigenti norme sul turismo, avente superficie utile netta (comprensiva di tutti gli ambienti costituenti l'attività, quali posti letto, servizi igienici, spazi per la preparazione e il consumo dei cibi, spazi di relazione e spazi comuni) non superiore a 500 mq;

MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA

TR01 - Strutture ricettive alberghiere

TR01.a - Alberghi

TR01.b - Alberghi residenziali

TR01.c - Villaggi albergo

TR01.d - Alberghi diffusi

TR02 Strutture ricettive extralberghiere
TR02.a - Case per ferie
TR02.b - Ostelli per la gioventù
MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE
AI01 - Attività produttive di beni
AI01.a - Attività produttive di beni compatibili con la residenza
AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso.
MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA
DIR - Direzionale
DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati
DIR02 - Attività produttive di servizi
DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università
DIR05a - Strutture di culto, religiose (chiese, conventi, seminari e luoghi di culto)
DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura
DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali
DIR07 - Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili, ecc
DIR09 - Attrezzature e strutture per la mobilità
COMM - Commercio
COMM01a - Esercizi di vicinato (EV)
COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)
COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro
COMM05 - Commercio all'ingrosso
COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande
SS - Socio- sanitaria
SS.a - Attrezzature socio-sanitarie, comprendono: a)- servizi alla persona (ospedali, cliniche, case di cura, ecc.); b)- servizi per gli animali (case di cura veterinarie, poliambulatori veterinari);
SS.b - Ambulatori e poliambulatori, centri sanitari per la cura delle persone e/o degli animali;
SS.c - Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale;
SS.d - Attrezzature socio assistenziali

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica I10, nuova edificazione I8, e di ristrutturazione edilizia I4 comportanti demolizione e ricostruzione, dovranno essere realizzati rispettando l'arretramento dalla strada secondo le caratteristiche dell'edificato al contorno; dove l'edificazione è caratterizzata dall'attestazione del fabbricato sul filo interno del marciapiedi, ci si dovrà attenere a tale caratteristica, evitando, quando è possibile, la realizzazione di balconi e/o ballatoi a sbalzo sul suolo pubblico, privilegiando invece le logge incassate; laddove non sia presente tale tipologia di edificazione, si dovrà osservare un arretramento minimo di 2 metri dal filo interno del marciapiedi, o di 4 metri in sua assenza.

ART. 22 - (ABROGATO)**ART. 23 - SOTTOZONE B2 – COMPLETAMENTO E RIGENERAZIONE URBANA****1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

Si tratta degli ambiti di completamento, riqualificazione e rigenerazione urbana nei quali sono previsti interventi multifunzionali, il cui compito è il completamento dei tessuti edificati, la riqualificazione del sistema degli spazi aperti pubblici e privati, il riassetto delle infrastrutture viarie.

Le sottozone B2 sono regolate da progetti norma di cui all'art. 84 delle presenti NTA, il cui fine è quello di integrare l'urbanizzazione esistente garantendo il rispetto degli standard minimi per spazi e servizi pubblici e le condizioni per l'armonico collegamento con le zone contigue, già asservite all'edificazione; si distinguono in:

1. SOTTOZONE B2_PN i cui progetti norma non prevedono meccanismi perequativi;
2. SOTTOZONE B2_PN i cui progetti norma prevedono il ricorso al meccanismo del trasferimento di volumetria; si tratta di ambiti di riqualificazione dei tessuti produttivi presenti all'interno della città compatta, -originati da attività industriali all'interno della città compatta precedentemente previste dal PRGC per le quali lo stesso Piano prevedeva la riconversione in zona B;
3. SOTTOZONE B2A_PN i cui progetti norma prevedono meccanismi perequativi;
4. SOTTOZONE B2A_PN i cui progetti norma prevedono il ricorso sia a meccanismi perequativi sia a meccanismi di trasferimento di volumetria; in particolare il PUC individua due aree particolarmente complesse, originate da attività industriali e/o direzionali all'interno della città compatta precedentemente previste dal PRGC.

Le sottozone B2 sono diversificate in:

	If max (mc/mq)	H max (m)	RC max (%)
1. SOTTOZONE B2_PN i cui progetti norma non prevedono meccanismi perequativi			
B2_PN1 – tav 5.8.2.1 via degli Astronauti	come da P.N.	come da P.N.	come da P.N.
B2_PN5 – tav 5.8.2.5 Monte Tignosu	come da P.N.	come da P.N.	come da P.N.
2. SOTTOZONE B2_PN i cui progetti norma prevedono il ricorso al meccanismo del trasferimento di volumetria			
B2_PN3 – tav 5.8.2.3 via Chironi	come da P.N.	come da P.N.	come da P.N.
B2_PN6 – tav 5.8.2.6 via Milano	come da P.N.	come da P.N.	come da P.N.
3. SOTTOZONE B2A_PN i cui progetti norma prevedono meccanismi perequativi			
B2a_PN2 – tav 5.8.2.2 Ottava	come da P.N.	come da P.N.	come da P.N.
B2a_PN8 – tav 5.8.2.8 Li Punti - via Carboni	come da P.N.	come da P.N.	come da P.N.
B2a_PN9 – tav 5.8.2.9 via Pasella	come da P.N.	come da P.N.	come da P.N.
B2a_PN10 – tav 5.8.2.10 via Livorno	come da P.N.	come da P.N.	come da P.N.
B2a_PN11 – tav 5.8.2.11 via Simon	come da P.N.	come da P.N.	come da P.N.
B2a_PN12 – tav 5.8.2.12 via Luna e Sole ang. Via Parodi	come da P.N.	come da P.N.	come da P.N.
B2a_PN13 – tav 5.8.2.13 via XXV Aprile	come da P.N.	come da P.N.	come da P.N.
B2a_PN14 – tav 5.8.2.14 via padre Ziranu 1	come da P.N.	come da P.N.	come da P.N.
B2a_PN15 – tav 5.8.2.15 via padre Ziranu 2	come da P.N.	come da P.N.	come da P.N.

B2a_PN16 – tav 5.8.2.16 via Florinas	come da P.N.	come da P.N.	come da P.N.
B2a_PN17 – tav 5.8.2.18 via Oriani	come da P.N.	come da P.N.	come da P.N.
B2a_PN18 – tav 5.8.2.17 via Pascoli	come da P.N.	come da P.N.	come da P.N.
B2a_PN19 – tav 5.8.2.19 Via Piandanna	come da P.N.	come da P.N.	come da P.N.
4. SOTTOZONE B2A_PN i cui progetti norma prevedono il ricorso sia a meccanismi perequativi sia a meccanismi di trasferimento di volumetria			
B2a_PN4 – tav 5.8.2.4 via Budapest	come da P.N.	come da P.N.	come da P.N.
B2a_PN7 – tav 5.8.2.7 Via Verona	come da P.N.	come da P.N.	come da P.N.

I parametri urbanistici ed edilizi sono contenuti nei Progetti Norma con l'insieme delle direttive, delle prescrizioni e vincoli e dei criteri di intervento da rispettare obbligatoriamente nella redazione degli strumenti urbanistici di attuazione. L'indice fondiario massimo non può essere superiore a 7 mc/mq, ai sensi dell'art. 3 del D.A. 2266/u/1983.

Distanze: Si rinvia alla disciplina in merito alle distanze, contenuta nel titolo II capo IV del R.E. Per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt. 6.

Altezze: L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici che formino oggetto di piani attuativi.

In ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

PUA DI INIZIATIVA PRIVATA, il quale deve rispettare le indicazioni prescrittive contenute nei progetti norma sopraindicati (vedasi art.84 NTA)

3. CATEGORIE D'INTERVENTO

In assenza di PUA, per i fabbricati esistenti	11	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
	12	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	13	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
	14	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (SENZA INCREMENTO DI VOLUMETRIA)
In presenza di PUA approvato	SONO CONSENTITI TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO PIANO ATTUATIVO	

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Le destinazioni ammesse sono specificate per ogni singolo progetto norma.

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per le sottozone B2_PN3 e B2_PN6, i progetti norma prevedono l'attuazione attraverso il comparto edificatorio costituito da superfici ricadenti in sottozona B2PN e in sottozona C3b1, C3b2 e C3b*, facendo ricorso al meccanismo del trasferimento di volumetria di cui all'art. 15 delle presenti NTA, a cui si rimanda integralmente.

ART. 23 BIS - (ABROGATO)

ART. 24 - SOTTOZONE B3 – COMPLETAMENTO E/O CONFERMA INTERNE AL CENTRO MATRICE PROPOSTO

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Si tratta degli ambiti di completamento e/o conferma, interni al centro matrice proposto, come riportato nelle tavole della zonizzazione. Sono diversificate in:

	If max (mc/mq)	H max (m)	RC max (%)
B3.1	come da PUA	come da PUA	come da PUA
B3.2	come da PUA	come da PUA	come da PUA
B3.3	come da PUA	come da PUA	come da PUA
B3.9	come da PUA	come da PUA	come da PUA

Distanze: Si rinvia alla disciplina in merito alle distanze, contenuta nel titolo II capo IV del R.E. Per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt. 6.

Altezze: L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici che formino oggetto di piani attuativi.

In ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA/PRIVATA. Per la redazione dei Piani Attuativi dovranno essere rispettati i dettami degli art. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83 per le zone B.

3. CATEGORIE D'INTERVENTO

In assenza di PUA	I1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
	I2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	I3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
	I4	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (SENZA INCREMENTO DI VOLUMETRIA)
In presenza di PUA approvato	SONO CONSENTITI TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO PIANO ATTUATIVO	

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA	
RES01 - Residenziale abitativa	
RES02 - Strutture ricettive extralberghiere	
	RES02.a - Bed & Breakfast
	RES02.b - Residence
	RES02.c - Boat & Breakfast
	RES02.d - Domos
	RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV)
RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza	
	RES03.a - studi professionali (locali dove si esercita una professione subordinata all'iscrizione in albi/ordini/collegi professionali, ecc), di superficie utile netta non superiore a 400 mq;
	RES03.b - attività commerciali aventi superficie non superiore al doppio della superficie degli esercizi di vicinato definita dall'articolo 4 della L.R. n. 5/2006, e pertanto aventi superficie di vendita non superiore a 500 mq;
	RES03.c - attività artigianali (laboratori artigianali e/o tecnico scientifici compatibili con la residenza) e socio-sanitarie (ambulatori, laboratori di analisi, ecc) di superficie utile netta non superiore a 500 mq;

	RES03.d - attività di ristorazione e uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 mq
	RES03.e - attività turistico-ricettiva classificabile "alberghiera" ai sensi delle vigenti norme sul turismo, avente superficie utile netta (comprensiva di tutti gli ambienti costituenti l'attività, quali posti letto, servizi igienici, spazi per la preparazione e il consumo dei cibi, spazi di relazione e spazi comuni) non superiore a 500 mq;
MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA	
	TR01 - Strutture ricettive alberghiere
	TR01.a - Alberghi
	TR01.b - Alberghi residenziali
	TR01.c - Villaggi albergo
	TR01.d - Alberghi diffusi
	TR02 Strutture ricettive extralberghiere
	TR02.a - Case per ferie
	TR02.b - Ostelli per la gioventù
MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE	
	AI01 - Attività produttive di beni
	AI01.a - Attività produttive di beni compatibili con la residenza
	AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso.
MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA	
	DIR - Direzionale
	DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati
	DIR02 - Attività produttive di servizi
	DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università
	DIR05a - Strutture di culto, religiose (chiese, conventi, seminari e luoghi di culto)
	DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura
	DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali
	DIR07 - Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
	DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili, ecc
	DIR09 - Attrezzature e strutture per la mobilità
	COMM - Commercio
	COMM01a - Esercizi di vicinato (EV)
	COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)
	COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro
	COMM05 - Commercio all'ingrosso
	COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande
	SS - Socio- sanitaria
	SS.a - Attrezzature socio-sanitarie, comprendono: a)- servizi alla persona (ospedali, cliniche, case di cura, ecc.); b)- servizi per gli animali (case di cura veterinarie, poliambulatori veterinari);
	SS.b - Ambulatori e poliambulatori, centri sanitari per la cura delle persone e/o degli animali;
	SS.c - Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale;

ART. 25 - SOTTOZONE B3 – COMPLETAMENTO E/O CONFERMA ESTERNE AL CENTRO MATRICE PROPOSTO**1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

Si tratta degli ambiti di completamento e/o conferma, esterni al centro matrice proposto, come riportato nelle tavole della zonizzazione.

Le sottozone B3 sono diversificate in:

	If max (mc/mq)	H max (m)	RC max (%)
B3.1	6	16	60
B3.2	6	15	60
B3.3	5	12	50
B3.9	5	12	50

Distanze: Si rinvia alla disciplina in merito alle distanze, contenuta nel titolo II capo IV del R.E. Per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt. 6.

Altezze: Si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83, secondo il quale l'altezza massima dei nuovi edifici, non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

TITOLO ABILITATIVO DIRETTO

3. CATEGORIE D'INTERVENTO

I1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
I2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
I3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
I4	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
I8	INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE
I10	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA

RES01 - Residenziale abitativa

RES02 - Strutture ricettive extralberghiere

RES02.a - Bed & Breakfast

RES02.b - Residence

RES02.c - Boat & Breakfast

RES02.d - Domos

RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV)

RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza

RES03.a - studi professionali (locali dove si esercita una professione subordinata all'iscrizione in albi/ordini/collegi professionali, ecc), di superficie utile netta non superiore a 400 mq;

RES03.b - attività commerciali aventi superficie non superiore al doppio della superficie degli esercizi di vicinato definita dall'articolo 4 della L.R. n. 5/2006, e pertanto aventi superficie di vendita non superiore a 500 mq;

	RES03.c - attività artigianali (laboratori artigianali e/o tecnico scientifici compatibili con la residenza) e socio-sanitarie (ambulatori, laboratori di analisi, ecc) di superficie utile netta non superiore a 500 mq;
	RES03.d - attività di ristorazione e uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 mq
	RES03.e - attività turistico-ricettiva classificabile "alberghiera" ai sensi delle vigenti norme sul turismo, avente superficie utile netta (comprensiva di tutti gli ambienti costituenti l'attività, quali posti letto, servizi igienici, spazi per la preparazione e il consumo dei cibi, spazi di relazione e spazi comuni) non superiore a 500 mq;
MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA	
	TR01 - Strutture ricettive alberghiere
	TR01.a - Alberghi
	TR01.b - Alberghi residenziali
	TR01.c - Villaggi albergo
	TR01.d - Alberghi diffusi
	TR02 Strutture ricettive extralberghiere
	TR02.a - Case per ferie
	TR02.b - Ostelli per la gioventù
MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE	
	AI01 - Attività produttive di beni
	AI01.a - Attività produttive di beni compatibili con la residenza
	AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso.
MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA	
	DIR - Direzionale
	DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati
	DIR02 - Attività produttive di servizi
	DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università
	DIR05a - Strutture di culto, religiose (chiese, conventi, seminari e luoghi di culto)
	DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura
	DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali
	DIR07 - Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
	DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili, ecc
	DIR09 - Attrezzature e strutture per la mobilità
	COMM - Commercio
	COMM01a - Esercizi di vicinato (EV)
	COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)
	COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro
	COMM05 - Commercio all'ingrosso
	COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande
	SS - Socio- sanitaria
	SS.a - Attrezzature socio-sanitarie, comprendono: a)- servizi alla persona (ospedali, cliniche, case di cura, ecc.); b)- servizi per gli animali (case di cura veterinarie, poliambulatori veterinari);

SS.b - Ambulatori e poliambulatori, centri sanitari per la cura delle persone e/o degli animali;
SS.c - Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale;
SS.d - Attrezzature socio assistenziali

ART. 26 - SOTTOZONE B3 (B3PP E B3N) – COMPLETAMENTO E/O CONFERMA

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Si tratta degli ambiti di completamento e/o conferma, interni al centro matrice proposto, come riportato nelle tavole della zonizzazione. Sono diversificate in:

	If max (mc/mq)	H max (m)	RC max (%)
B3.PP	come da PUA	come da PUA	come da PUA
B3.N	come da PUA	come da PUA	come da PUA

Distanze: Si rinvia alla disciplina in merito alle distanze, contenuta nel titolo II capo IV del R.E. Per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt. 6.

Altezze: L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici che formino oggetto di piani attuativi.

In ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA/PRIVATA. Per la redazione dei Piani Attuativi dovranno essere rispettati i dettami degli art. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83 per le zone B.

3. CATEGORIE D'INTERVENTO

In assenza di PUA	I1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
	I2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	I3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
	I4	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (SENZA INCREMENTO DI VOLUMETRIA)
In presenza di PUA approvato	SONO CONSENTITI TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO PIANO ATTUATIVO	

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA	
RES01 - Residenziale abitativa	
RES02 - Strutture ricettive extralberghiere	
RES02.a - Bed & Breakfast	
RES02.b - Residence	
RES02.c - Boat & Breakfast	
RES02.d - Domos	
RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV)	
RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza	
RES03.a - studi professionali (locali dove si esercita una professione subordinata all'iscrizione in albi/ordini/collegi professionali, ecc), di superficie utile netta non superiore a 400 mq;	

RES03.b - attività commerciali aventi superficie non superiore al doppio della superficie degli esercizi di vicinato definita dall'articolo 4 della L.R. n. 5/2006, e pertanto aventi superficie di vendita non superiore a 500 mq;
RES03.c - attività artigianali (laboratori artigianali e/o tecnico scientifici compatibili con la residenza) e socio-sanitarie (ambulatori, laboratori di analisi, ecc) di superficie utile netta non superiore a 500 mq;
RES03.d - attività di ristorazione e uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 mq
RES03.e - attività turistico-ricettiva classificabile "alberghiera" ai sensi delle vigenti norme sul turismo, avente superficie utile netta (comprensiva di tutti gli ambienti costituenti l'attività, quali posti letto, servizi igienici, spazi per la preparazione e il consumo dei cibi, spazi di relazione e spazi comuni) non superiore a 500 mq;
MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA
TR01 - Strutture ricettive alberghiere
TR01.a - Alberghi
TR01.b - Alberghi residenziali
TR01.c - Villaggi albergo
TR01.d - Alberghi diffusi
TR02 Strutture ricettive extralberghiere
TR02.a - Case per ferie
TR02.b - Ostelli per la gioventù
MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE
AI01 - Attività produttive di beni
AI01.a - Attività produttive di beni compatibili con la residenza
AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso.
MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA
DIR - Direzionale
DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati
DIR02 - Attività produttive di servizi
DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università
DIR05a - Strutture di culto, religiose (chiese, conventi, seminari e luoghi di culto)
DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura
DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali
DIR07 - Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili, ecc
DIR09 - Attrezzature e strutture per la mobilità
COMM - Commercio
COMM01a - Esercizi di vicinato (EV)
COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)
COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro
COMM05 - Commercio all'ingrosso
COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande
SS - Socio- sanitaria

SS.a - Attrezzature socio-sanitarie, comprendono: a)- servizi alla persona (ospedali, cliniche, case di cura, ecc.); b)- servizi per gli animali (case di cura veterinarie, poliambulatori veterinari);
SS.b - Ambulatori e poliambulatori, centri sanitari per la cura delle persone e/o degli animali;
SS.c - Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale;
SS.d - Attrezzature socio assistenziali

ART. 27 - SOTTOZONE B4 - RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI PRODUTTIVI

1. DEFINIZIONE

Si tratta degli ambiti di riqualificazione dei tessuti produttivi presenti all'interno della città compatta, originati dalle sottozone D5 e D7 del PRGC/86 e attuati in tutto o in parte con Piani urbanistici di dettaglio. Le sottozone B4 sono identificate nel PUC nel fascicolo allegato alla serie 4.12.1.

2. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI, MODALITÀ DI ATTUAZIONE, DESTINAZIONI D'USO, CATEGORIE D'INTERVENTO

Per tali sottozone le modalità di attuazione, le destinazioni ammesse ed i parametri urbanistici sono quelli previsti nel piano attuativo vigente all'atto della sua approvazione e sono riportati nell'allegato fascicolo 4.12.1.

3. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per la sottozona B4 di Sant'Orsola (ex D5 dell'Ambito 23 nel previgente PRGC), è superata la prescrizione che imponeva nella misura non inferiore al 50% la destinazione d'uso AI01.a (Attività produttive di beni compatibili con la residenza); per le volumetrie residue da realizzarsi sono consentite tutte le destinazioni già previste nel Piano attuativo approvato, ad eccezione della destinazione d'uso RES01 - Residenziale abitativa (ex d0).

CAPO III – ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

ART. 28 - SOTTOZONE C – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI

1. DEFINIZIONE E RAPPORTI CON IL PPR

Le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B.

La pianificazione comunale sulle zone C individua le seguenti sottozone:

SOTTOZONE C1 - espansioni già previste dal PRGC approvato con decreto n°1064/u del 17.10.1986

SOTTOZONE C3 - espansioni di nuova programmazione su parti di territorio inedificate – o parzialmente inedificate, ma nelle quali l'edificazione non raggiunge i limiti di superficie richiesti per le zone b – nelle quali si prevede di indirizzare lo sviluppo futuro rispondendo ad esigenze insediative di tipo prevalentemente residenziale. Si dividono in:

- C3A - Aree di espansione derivate dal PRGC/86.
- C3B - Aree di espansione funzionali alla riqualificazione delle periferie e dei nuclei edilizi interni al campo urbano
- C3B* - Aree di espansione residenziale necessarie per la riqualificazione e il completamento delle periferie e delle borgate urbane.
- C3C - Aree di espansione necessarie per la riqualificazione urbana ed il completamento funzionale dei nuclei rurali e costieri.
- C3B/ERP - Aree di espansione residenziale funzionali all'insediamento di edilizia residenziale sociale.

2. INDIRIZZI NORMATIVI

Gli interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione devono essere orientati: - a completare l'impianto urbano e ad omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri del contesto; - alla integrazione plurifunzionale, verificando e rafforzando la dotazione dei servizi e delle attrezzature collettive in modo da costituire differenti livelli di centralità urbana; - assicurare, sotto il profilo delle forme insediative e delle consistenze dimensionali, la compatibilità con il contesto, avuto riguardo ai requisiti tipologici e funzionali caratteristici delle attività da insediare.

3. PRESCRIZIONI PAI

Qualora vi siano aree delle zone territoriali omogenee di cui al presente capo ricadenti nelle aree individuate di pericolosità idraulica e/o da frana, si applicano le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PAI e, nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione delle stesse, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo aggiornato

ART. 29 - SOTTOZONE C1 - ESPANSIONI RECENTI ATTUATE O IN CORSO DI ATTUAZIONE

1. DEFINIZIONE- PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Le sottozone omogenee C1 riguardano le espansioni recenti che, all'atto di adozione del PUC, hanno concluso il proprio iter attuativo con la stipula della convenzione di lottizzazione.

Le sottozone C1 sono elencate nell'allegato Fascicolo della serie 4.12.2.

2. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI, MODALITÀ DI ATTUAZIONE, CATEGORIE D'INTERVENTO, DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono quelli previsti nei piani attuativi approvati.

3. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per quanto concerne le aree S che hanno partecipato ai Piani di Lottizzazione col sistema perequativo previsto dall'art. 523 del PRGC, esse mantengono la loro classificazione di aree per standard, pertanto sono normate secondo le prescrizioni dei successivi Artt. 78, 79, 80, 81, 82 delle presenti NTA e partecipano al computo della verifica degli standard.

ART. 30 – SOTTOZONE C3 – PRESCRIZIONI

1. In tutte le sottozone C3, ad eccezione delle sottozone C3c (nuove aree di espansione necessarie per la riqualificazione urbana ed il completamento funzionale dei nuclei rurali e costieri di cui all'art. 34 delle N.T.A.) e dei comparti e/o unità di intervento aventi superficie territoriale inferiore ad un ettaro, è prescritta la riserva del 40% della volumetria complessiva, da destinare ad edilizia residenziale pubblica.

2. Per tutte le zone di espansione C3 interne al sistema dei Campi ambientali, la redazione del PUA deve comprendere una approfondita rappresentazione grafica e fotografica dell'esistente con rilievo topografico delle alberature e di ogni altra eventuale componente di interesse ambientale, corredato dalla sintetica definizione dell'impianto urbanistico che si intende sviluppare nel rispetto delle caratteristiche rilevate.

ART. 31 - SOTTOZONE C3A - AREE DI ESPANSIONE DERIVATE DAL PRGC/86

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Sono le aree di espansione di conferma del Piano Regolatore Generale approvato con Decreto n.1064/U del 17.10.1986, ma il cui iter attuativo non ha conseguito la stipula della convenzione di lottizzazione.

Le sottozone C3a sono regolate da progetti integrati di cui all'art. 83 delle presenti NTA, e da progetti norma di cui all'art. 84 delle stesse NTA. Sono diversificate in:

	It max (mc/mq)	H max (m)	RC max (%)
--	----------------	-----------	------------

C3a_PN1 SERRA SECCA Tav. 5.8.3 (Unità 1)	0,93	come da P.N.	50
C3a_PN1 SERRA SECCA Tav. 5.8.3 (Unità 2)	1,04	come da P.N.	50
C3a_PN2 BELVEDERE Tav. 5.8.3	0,72	come da P.N.	50
C3a_PN3 BADDIMANNA Tav.5.8.3 - (inclusa nel P.I. SANT'ORSOLA – Tav. 5.9.1.2)	1,50	come da P.N.	50
C3a_PN4 SANT'ORSOLA NORD (inclusa nel P.I.SANT'ORSOLA – Tav. 5.9.1.2)	1,50	come da P.N.	50
C3a_PN5 SANT'ORSOLA SUD (inclusa nel P.I.SANT'ORSOLA – Tav. 5.9.1.2)	0,69	come da P.N.	50
C3a_PN6 SANT'ORSOLA STORICA (inclusa nel P.I.SANT'ORSOLA – Tav. 5.9.1.2)	1,50	come da P.N.	50
C3a_PN7 LI PUNTI SUD-EST (inclusa nel P.I. LI PUNTI – Tav. 5.9.1.3)	1,50	come da P.N.	50
C3a_PN8 LI PUNTI SUD-EST (inclusa nel P.I. LI PUNTI – Tav. 5.9.1.3)	0,59	come da P.N.	50
C3a_PN9 LI PUNTI SUD-EST (inclusa nel P.I. LI PUNTI – Tav. 5.9.1.3)	1,50	come da P.N.	50
C3a_PN10 LI PUNTI SUD-EST (inclusa nel P.I. LI PUNTI – Tav. 5.9.1.3)	0,59	come da P.N.	50
C3a_PN11 LI PUNTI NORD Tav. 5.8.3	0,59	come da P.N.	50
C3a_PN13 VIA VARDABASSO Tav.5.8.3	1,04	come da P.N.	50
C3a_PN14 VIA CARLO FELICE / VIA MILANO Tav. 5.8.3	0,80	come da P.N.	50

Distanze: Si rinvia alla disciplina in merito alle distanze, contenuta nel titolo II capo IV del R.E. Per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt. 6.

In ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

PUA DI INIZIATIVA PRIVATA, IL QUALE DEVE RISPETTARE LE INDICAZIONI PRESCRITTIVE CONTENUTE NEI PROGETTI INTEGRATI E NEI PROGETTI NORMA SOPRAINDICATI (vedasi artt. 83 e 84 NTA). Ai sensi del D.A. del 20/12/1983 n°2266/U, il volume territoriale edificabile, determinato sulla base della Superficie territoriale, dovrà essere così distribuito: - il 70% destinazione residenziale; - il 20% destinazione servizi

connessi con le residenze; - il 10% servizi pubblici.

3. CATEGORIE D'INTERVENTO:

In assenza di PUA	I1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
	I2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	I3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
	I4	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (SENZA INCREMENTO DI VOLUMETRIA)
In presenza di PUA approvato	SONO CONSENTITI TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO PIANO ATTUATIVO	

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Per la destinazione residenziale (70% del Volume territoriale):

MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA

RES01 - Residenziale abitativa

Per la destinazione servizi connessi con le residenze:

MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA

RES02 - Strutture ricettive extralberghiere

RES02.a - Bed & Breakfast

RES02.b - Residence

RES02.c - Boat & Breakfast

RES02.d - Domos

RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV)

RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza

RES03.a - studi professionali (locali dove si esercita una professione subordinata all'iscrizione in albi/ordini/collegi professionali, ecc), di superficie utile netta non superiore a 400 mq;

RES03.b - attività commerciali aventi superficie non superiore al doppio della superficie degli esercizi di vicinato definita dall'articolo 4 della L.R. n. 5/2006, e pertanto aventi superficie di vendita non superiore a 500 mq;

RES03.c - attività artigianali (laboratori artigianali e/o tecnico scientifici compatibili con la residenza) e socio-sanitarie (ambulatori, laboratori di analisi, ecc) di superficie utile netta non superiore a 500 mq;

RES03.d - attività di ristorazione e uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 mq

RES03.e - attività turistico-ricettiva classificabile "alberghiera" ai sensi delle vigenti norme sul turismo, avente superficie utile netta (comprensiva di tutti gli ambienti costituenti l'attività, quali posti letto, servizi igienici, spazi per la preparazione e il consumo dei cibi, spazi di relazione e spazi comuni) non superiore a 500 mq;

MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA

TR01 - Strutture ricettive alberghiere

TR01.a - Alberghi

TR01.b - Alberghi residenziali

TR01.c - Villaggi albergo

TR01.d - Alberghi diffusi
TR02 Strutture ricettive extralberghiere
TR02.a - Case per ferie
TR02.b - Ostelli per la gioventù
MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE
AI01 - Attività produttive di beni
AI01.a - Attività produttive di beni compatibili con la residenza
AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso.
MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA
DIR - Direzionale
DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati
DIR02 - Attività produttive di servizi
DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università
DIR05a - Strutture di culto, religiose (chiese, conventi, seminari e luoghi di culto)
DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura
DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali
DIR07 - Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili, ecc
DIR09 - Attrezzature e strutture per la mobilità
COMM - Commercio
COMM01a - Esercizi di vicinato (EV)
COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)
COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro
COMM05 - Commercio all'ingrosso
COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

ART. 32 - SOTTOZONE C3B – RIQUALIFICAZIONE PERIFERIE E NUCLEI EDILIZI INTERNI AL CAMPO AMBIENTALE N.1 (URBANO)

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Sono le nuove aree di espansione, funzionali alla riqualificazione delle periferie e dei nuclei edilizi interni ed esterni al campo urbano, differenziate in funzione dell'indice territoriale.

Le sottozone C3b sono diversificate in:

	It max (mc/mq)	H max (m)	RC max (%)
<i>SOTTOZONE C3b nelle quali è previsto il ricorso al meccanismo del trasferimento di volumetria</i>			
C3b.1	0,35	2 piani fuori terra = 7,50 m	50
C3b.2	0.52	3 piani fuori terra = 10,50 m	50
<i>SOTTOZONE C3b nelle quali è previsto il ricorso al meccanismo della perequazione</i>			
C3b3 – PN/1 Via Prunizzedda Tav. 5.8.4.1	0.69	da P.N.	50
C3b3 – PN/2 Via Istria Tav. 5.8.4.2	0.69	da P.N.	50

Distanze: Si rinvia alla disciplina in merito alle distanze, contenuta nel titolo II capo IV del R.E. Per

la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt. 6.

In ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

PUA DI INIZIATIVA PRIVATA. Le sottozone C3b1 e C3b2, che partecipano al meccanismo del trasferimento delle volumetrie dalle sottozone B2_PN, si attuano con le modalità dei progetti Integrati attraverso il comparto edificatorio. Per le zone C3b3-PN si devono rispettare le indicazioni prescrittive contenute nei progetti norma sopraindicati (vedasi art. 84 NTA). Ai sensi del D.A. del 20/12/1983 n°2266/U, il volume territoriale edificabile, determinato sulla base della Superficie territoriale, dovrà essere così distribuito: - il 70% destinazione residenziale; - il 20% destinazione servizi connessi con le residenze; - il 10% servizi pubblici.

3. CATEGORIE D'INTERVENTO:

In assenza di PUA	I1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
	I2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	I3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
	I4	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (SENZA INCREMENTO DI VOLUMETRIA)
In presenza di PUA approvato	SONO CONSENTITI TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO PIANO ATTUATIVO	

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Per la destinazione residenziale (70% del Volume territoriale):

MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA

RES01 - Residenziale abitativa

Per la destinazione servizi connessi con le residenze:

MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA

RES02 - Strutture ricettive extralberghiere

RES02.a - Bed & Breakfast

RES02.b - Residence

RES02.c - Boat & Breakfast

RES02.d - Domos

RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV)

RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza

RES03.a - studi professionali (locali dove si esercita una professione subordinata all'iscrizione in albi/ordini/collegi professionali, ecc), di superficie utile netta non superiore a 400 mq;

RES03.b - attività commerciali aventi superficie non superiore al doppio della superficie degli esercizi di vicinato definita dall'articolo 4 della L.R. n. 5/2006, e pertanto aventi superficie di vendita non superiore a 500 mq;

RES03.c - attività artigianali (laboratori artigianali e/o tecnico scientifici compatibili con la residenza) e socio-sanitarie (ambulatori, laboratori di analisi, ecc) di

	superficie utile netta non superiore a 500 mq; RES03.d - attività di ristorazione e uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 mq RES03.e - attività turistico-ricettiva classificabile "alberghiera" ai sensi delle vigenti norme sul turismo, avente superficie utile netta (comprensiva di tutti gli ambienti costituenti l'attività, quali posti letto, servizi igienici, spazi per la preparazione e il consumo dei cibi, spazi di relazione e spazi comuni) non superiore a 500 mq;
MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA	
	TR01 - Strutture ricettive alberghiere
	TR01.a - Alberghi
	TR01.b - Alberghi residenziali
	TR01.c - Villaggi albergo
	TR01.d - Alberghi diffusi
	TR02 Strutture ricettive extralberghiere
	TR02.a - Case per ferie
	TR02.b - Ostelli per la gioventù
MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE	
	AI01 - Attività produttive di beni
	AI01.a - Attività produttive di beni compatibili con la residenza
	AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso.
MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA	
	DIR - Direzionale
	DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati
	DIR02 - Attività produttive di servizi
	DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università
	DIR05a - Strutture di culto, religiose (chiese, conventi, seminari e luoghi di culto)
	DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura
	DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali
	DIR07 - Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
	DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili, ecc
	DIR09 - Attrezzature e strutture per la mobilità
	COMM - Commercio
	COMM01a - Esercizi di vicinato (EV)
	COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)
	COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro
	COMM05 - Commercio all'ingrosso
	COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per le zone C3b3_PN1 e C3b3_PN2 nelle quali è previsto il ricorso a meccanismi perequativi l'indice complessivo risultante non potrà essere superiore a 1,5 mc/mq e le cessioni standard, comprensive anche delle quote relative agli abitanti insediabili in applicazione della perequazione, devono essere integralmente assicurate all'interno della zona C interessata e non potranno essere inferiori a 27,65 mq/ab.

L'indice complessivo risultante per le zone C3b non potrà essere superiore a 1,5 mc/mq e le cessioni di standard non potranno essere inferiori a 27,65 mq/ab.

ART. 33 - SOTTOZONE C3B* - RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO PERIFERIE E BORGATE URBANE

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Le sottozone C3b* sono le nuove aree di espansione residenziale necessarie per la riqualificazione e il completamento delle periferie e delle borgate urbane, e sono costituite da un insieme complesso di unità di intervento la cui vasta estensione territoriale richiede una progettazione coerente e coordinata.

Le sottozone C3b* sono regolate da progetti integrati di cui all'art. 83 delle presenti NTA, e sono diversificate in:

	It max (mc/mq)	H max (m)	RC max (%)
C3b* - Asse Parco (inclusa nel P.I Asse Parco Tav. 5.9.1.1)	0,69	DA .P.I	50
C3b* - S. Orsola, Santa Maria di Pisa (inclusa nel P.I S.Orsola Tav. 5.9.1.2)	0,69	DA .P.I	50
C3b* - Li Punti Sud (inclusa nel P.I Li Punti Sud Tav. 5.9.1.3)	0,69	DA .P.I	50
C3b* - Caniga (inclusa nel P.I Caniga Tav. 5.9.2.1)	0,35 - 0,69	DA .P.I	50
C3b* - La Landrigga (inclusa nel P.I La Landrigga Tav. 5.9.2.2)	0,69	DA .P.I	50
C3b* - Bancali (inclusa nel P.I Bancali Tav. 5.9.2.3)	0,69	DA .P.I	50
C3b* - San Giovanni (inclusa nel P.I S.Giovanni Tav. 5.9.2.4)	0,69	DA .P.I	50
C3b* - Ottava (inclusa nel P.I Ottava Tav. 5.9.2.5)	0,69	DA .P.I	50
C3b* - Villa Gorizia (inclusa nel P.I Villa Gorizia Tav. 5.9.2.6)	0,69	DA .P.I	50

Distanze: Si rinvia alla disciplina in merito alle distanze, contenuta nel titolo II capo IV del R.E. Per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt. 6.

In ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

PUA DI INIZIATIVA PRIVATA. Le sottozone C3b*, che partecipano al meccanismo del trasferimento delle volumetrie dalle sottozone B2_PN, si attuano con le modalità dei progetti Integrati attraverso il comparto edificatorio. Ai sensi del D.A. del 20/12/1983 n°2266/U, il volume territoriale edificabile, determinato sulla base della Superficie territoriale, dovrà essere così distribuito: - il 70% destinazione residenziale; - il 20% destinazione servizi connessi con le residenze; - il 10% servizi pubblici.

3. CATEGORIE D'INTERVENTO:

In assenza di	I1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
---------------	----	--------------------------------------

PUA	I2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	I3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
	I4	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (SENZA INCREMENTO DI VOLUMETRIA)
In presenza di PUA approvato	SONO CONSENTITI TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO PIANO ATTUATIVO	

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Per la destinazione residenziale (70% del Volume territoriale):

MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA
RES01 - Residenziale abitativa

Per la destinazione servizi connessi con le residenze:

MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA
RES02 - Strutture ricettive extralberghiere
RES02.a - Bed & Breakfast
RES02.b - Residence
RES02.c - Boat & Breakfast
RES02.d - Domos
RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV)
RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza
RES03.a - studi professionali (locali dove si esercita una professione subordinata all'iscrizione in albi/ordini/collegi professionali, ecc), di superficie utile netta non superiore a 400 mq;
RES03.b - attività commerciali aventi superficie non superiore al doppio della superficie degli esercizi di vicinato definita dall'articolo 4 della L.R. n. 5/2006, e pertanto aventi superficie di vendita non superiore a 500 mq;
RES03.c - attività artigianali (laboratori artigianali e/o tecnico scientifici compatibili con la residenza) e socio-sanitarie (ambulatori, laboratori di analisi, ecc) di superficie utile netta non superiore a 500 mq;
RES03.d - attività di ristorazione e uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 mq
RES03.e - attività turistico-ricettiva classificabile "alberghiera" ai sensi delle vigenti norme sul turismo, avente superficie utile netta (comprensiva di tutti gli ambienti costituenti l'attività, quali posti letto, servizi igienici, spazi per la preparazione e il consumo dei cibi, spazi di relazione e spazi comuni) non superiore a 500 mq;
MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA
TR01 - Strutture ricettive alberghiere
TR01.a - Alberghi
TR01.b - Alberghi residenziali
TR01.c - Villaggi albergo
TR01.d - Alberghi diffusi
TR02 Strutture ricettive extralberghiere
TR02.a - Case per ferie

	TR02.b - Ostelli per la gioventù
MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE	
	AI01 - Attività produttive di beni
	AI01.a - Attività produttive di beni compatibili con la residenza
	AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso.
MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA	
	DIR - Direzionale
	DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati
	DIR02 - Attività produttive di servizi
	DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università
	DIR05a - Strutture di culto, religiose (chiese, conventi, seminari e luoghi di culto)
	DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura
	DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali
	DIR07 - Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
	DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili, ecc
	DIR09 - Attrezzature e strutture per la mobilità
	COMM - Commercio
	COMM01a - Esercizi di vicinato (EV)
	COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)
	COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro
	COMM05 - Commercio all'ingrosso
	COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'attuazione delle singole unità di intervento facenti parte del Progetto Integrato è ammissibile, a condizione che l'intervento dia luogo ad una lottizzazione perfettamente funzionale. Inoltre, il sistema delle urbanizzazioni a rete dovrà essere dimensionato come parte dell'intero sistema di urbanizzazione che serve l'area del Progetto Integrato, mentre la dotazione di servizi S4 dovrà essere realizzata in modo da consentirne la piena fruizione.

Le sottozone C3b* che partecipano al meccanismo del trasferimento delle volumetrie dalle sottozone B2_PN si attuano con le modalità dei Programmi Integrati attraverso il comparto edificatorio. Tali aree sviluppano di conseguenza una capacità edificatoria complessiva determinata dalla quantità volumetrica attribuita dagli indici territoriali propri incrementata dalla volumetria trasferita.

L'indice complessivo risultante per le sottozone C3b* non potrà essere superiore a 1,5 mc/mq e le cessioni standard non potranno essere inferiori a 27,65 mq/ab.

ART. 34 - SOTTOZONE C3C - RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO NUCLEI RURALI E COSTIERI

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Sono le nuove aree di espansione necessarie per la riqualificazione urbana ed il completamento funzionale dei nuclei rurali e costieri. Gli interventi in tali sottozone di espansione saranno progettati nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni, contenuti in specifici elaborati progettuali denominati "Progetti Integrati", che sono parte integrante delle presenti N.T.A.

Le sottozone C3c sono diversificate in:

	It max (mc/mq)	H max (m)	RC max (%)
--	----------------	-----------	------------

C3c Tuttubella (inclusa nel PI – Tav. 5.9.3.1)	0,35	DA P.I.	30
C3c Campanedda (inclusa nel PI – Tav. 5.9.3.2)	0,35	DA P.I.	30
C3c La Corte (inclusa nel PI – Tav. 5.9.3.3)	0,35	DA P.I.	30
C3c Palmadula (inclusa nel PI – Tav. 5.9.4.1)	0,35	DA P.I.	30
C3c La Pedraia (inclusa nel PI – Tav. 5.9.4.2)	0,35	DA P.I.	30
C3c Biancareddu (inclusa nel PI – Tav. 5.9.4.3)	0,35	DA P.I.	30
C3c Villa Assunta (inclusa nel PI – Tav. 5.9.4.4)	0,35	DA P.I.	30

Distanze: Si rinvia alla disciplina in merito alle distanze, contenuta nel titolo II capo IV del R.E. Per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt. 6.

In ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

PUA DI INIZIATIVA PRIVATA, IL QUALE DEVE RISPETTARE LE INDICAZIONI PRESCRITTIVE CONTENUTE NEI PROGETTI INTEGRATI SOPRAINDICATI (vedasi artt. 83 NTA). Ai sensi del D.A. del 20/12/1983 n°2266/U, il volume territoriale edificabile, determinato sulla base della Superficie territoriale, dovrà essere così distribuito: - il 70% destinazione residenziale; - il 20% destinazione servizi connessi con le residenze; - il 10% servizi pubblici.

3. CATEGORIE D'INTERVENTO:

In assenza di PUA	I1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
	I2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	I3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
	I4	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (SENZA INCREMENTO DI VOLUMETRIA)
In presenza di PUA approvato	SONO CONSENTITI TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO PIANO ATTUATIVO	

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Per la destinazione residenziale (70% del Volume territoriale):

MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA
RES01 - Residenziale abitativa

Per la destinazione servizi connessi con le residenze:

MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA
RES02 - Strutture ricettive extralberghiere
RES02.a - Bed & Breakfast

RES02.b - Residence
RES02.c - Boat & Breakfast
RES02.d - Domos
RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV)
RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza
RES03.a - studi professionali (locali dove si esercita una professione subordinata all'iscrizione in albi/ordini/collegi professionali, ecc), di superficie utile netta non superiore a 400 mq;
RES03.b - attività commerciali aventi superficie non superiore al doppio della superficie degli esercizi di vicinato definita dall'articolo 4 della L.R. n. 5/2006, e pertanto aventi superficie di vendita non superiore a 500 mq;
RES03.c - attività artigianali (laboratori artigianali e/o tecnico scientifici compatibili con la residenza) e socio-sanitarie (ambulatori, laboratori di analisi, ecc) di superficie utile netta non superiore a 500 mq;
RES03.d - attività di ristorazione e uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 mq
RES03.e - attività turistico-ricettiva classificabile "alberghiera" ai sensi delle vigenti norme sul turismo, avente superficie utile netta (comprensiva di tutti gli ambienti costituenti l'attività, quali posti letto, servizi igienici, spazi per la preparazione e il consumo dei cibi, spazi di relazione e spazi comuni) non superiore a 500 mq;
MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA
TR01 - Strutture ricettive alberghiere
TR01.a - Alberghi
TR01.b - Alberghi residenziali
TR01.c - Villaggi albergo
TR01.d - Alberghi diffusi
TR02 Strutture ricettive extralberghiere
TR02.a - Case per ferie
TR02.b - Ostelli per la gioventù
MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE
AI01 - Attività produttive di beni
AI01.a - Attività produttive di beni compatibili con la residenza
AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso.
MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA
DIR - Direzionale
DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati
DIR02 - Attività produttive di servizi
DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università
DIR05a - Strutture di culto, religiose (chiese, conventi, seminari e luoghi di culto)
DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura
DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali
DIR07 - Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili, ecc

	DIR09 - Attrezzature e strutture per la mobilità
	COMM - Commercio
	COMM01a - Esercizi di vicinato (EV)
	COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)
	COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro
	COMM05 - Commercio all'ingrosso
	COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'attuazione delle singole unità di intervento facenti parte del Progetto Integrato è ammissibile, a condizione che l'intervento dia luogo ad una lottizzazione perfettamente funzionale. Inoltre, il sistema delle urbanizzazioni a rete dovrà essere dimensionato come parte dell'intero sistema di urbanizzazione che serve l'area del Progetto Integrato, mentre la dotazione di servizi S4 dovrà essere realizzata in modo da consentirne la piena fruizione.

I nuovi interventi dovranno garantire la conservazione dell'identità e della storia della borgata, nel rispetto delle componenti naturalistiche e culturali, il mantenimento delle visuali aperte sui luoghi notevoli, con particolare riferimento ai varchi tra l'entroterra ed il mare in modo da garantire la continuità visuale. Il paesaggio storico deve essere salvaguardato.

Le colture arboree tipiche della tradizione rurale devono essere conservate e reintegrate ove precedentemente sostituite. Le strade di accesso, i parcheggi, i percorsi pedonali e le aree pavimentate devono essere realizzati con materiali permeabili e coerenti con le caratteristiche del paesaggio.

ART. 35 - SOTTOZONE C3.B ERP - EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Sono così definite le sottozone di espansione residenziale funzionali all'insediamento di edilizia residenziale sociale ai sensi della L. n. 244 del 24/12/2007, Art. 1, comma 258, attuabili attraverso la formazione di un PUA. Sono diversificate in:

	It max (mc/mq)	H max (metri)	RC max (%)
C3b-ERP	1,50	4 piani fuori terra = 13.50 m	50

Distanze: Si rinvia alla disciplina in merito alle distanze, contenuta nel titolo II capo IV del R.E. Per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt. 6.

In ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

PUA, il quale deve prevedere la presenza di due unità di intervento pubblica e privata. Le singole unità pubblica e privata possono essere attuate autonomamente a condizione che gli interventi diano luogo ad un assetto perfettamente funzionale. Ai sensi del D.A. del 20/12/1983 n°2266/U, il volume territoriale edificabile, determinato sulla base della Superficie territoriale, dovrà essere così distribuito: - il 70% destinazione residenziale; - il 20% destinazione servizi connessi con le residenze; - il 10% servizi pubblici.

3. CATEGORIE D'INTERVENTO:

In assenza di PUA	I1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
	I2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	I3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO

		CONSERVATIVO
	14	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (SENZA INCREMENTO DI VOLUMETRIA)
In presenza di PUA approvato	SONO	CONSENTITI TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO PIANO ATTUATIVO

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Per la destinazione residenziale (70% del Volume territoriale):

MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA

RES01 - Residenziale abitativa

Per la destinazione servizi connessi con le residenze:

MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA

RES02 - Strutture ricettive extralberghiere

RES02.a - Bed & Breakfast

RES02.b - Residence

RES02.c - Boat & Breakfast

RES02.d - Domos

RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV)

RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza

RES03.a - studi professionali (locali dove si esercita una professione subordinata all'iscrizione in albi/ordini/collegi professionali, ecc), di superficie utile netta non superiore a 400 mq;

RES03.b - attività commerciali aventi superficie non superiore al doppio della superficie degli esercizi di vicinato definita dall'articolo 4 della L.R. n. 5/2006, e pertanto aventi superficie di vendita non superiore a 500 mq;

RES03.c - attività artigianali (laboratori artigianali e/o tecnico scientifici compatibili con la residenza) e socio-sanitarie (ambulatori, laboratori di analisi, ecc) di superficie utile netta non superiore a 500 mq;

RES03.d - attività di ristorazione e uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 mq

RES03.e - attività turistico-ricettiva classificabile "alberghiera" ai sensi delle vigenti norme sul turismo, avente superficie utile netta (comprensiva di tutti gli ambienti costituenti l'attività, quali posti letto, servizi igienici, spazi per la preparazione e il consumo dei cibi, spazi di relazione e spazi comuni) non superiore a 500 mq;

MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA

TR01 - Strutture ricettive alberghiere

TR01.a - Alberghi

TR01.b - Alberghi residenziali

TR01.c - Villaggi albergo

TR01.d - Alberghi diffusi

TR02 Strutture ricettive extralberghiere

TR02.a - Case per ferie

TR02.b - Ostelli per la gioventù

MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE

AI01 - Attività produttive di beni
AI01.a - Attività produttive di beni compatibili con la residenza
AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso.
MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA
DIR - Direzionale
DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati
DIR02 - Attività produttive di servizi
DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università
DIR05a - Strutture di culto, religiose (chiese, conventi, seminari e luoghi di culto)
DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura
DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali
DIR07 - Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili, ecc
DIR09 - Attrezzature e strutture per la mobilità
COMM - Commercio
COMM01a - Esercizi di vicinato (EV)
COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)
COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro
COMM05 - Commercio all'ingrosso
COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

I proprietari delle aree, singoli o associati in forma consortile, in aggiunta alle superfici necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e per gli standards urbanistici, trasferiscono all'Amministrazione Comunale, nella forma della cessione gratuita, una parte della superficie territoriale della sottozona C3.b ERP, sulla quale collocare il 50% della volumetria complessiva da destinare ad insediamenti di edilizia residenziale sociale. Per la restante volumetria di edilizia libera, pari al 50% di quella complessiva, il Comune, nell'approvare il PUA, non potrà richiedere la riserva del 40% ai sensi dell'art. 40 della L.R. 45/1989.

CAPO IV – ZONE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI

ART. 36 - SOTTOZONE D – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI

1. DEFINIZIONE E RAPPORTI CON IL PPR

Sono le parti del territorio destinate a complessi produttivi esistenti o di nuovo impianto. Nelle zone D sono compresi gli insediamenti che il PPR identifica come “insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale” come “grande distribuzione commerciale” e come “aree estrattive”.

La pianificazione comunale sulle zone D individua le seguenti sottozone:

- SOTTOZONE D1 - Grandi aree industriali e artigianali
- SOTTOZONE D2.1 - Insediamenti produttivi di limitato impatto ambientale
- SOTTOZONE D2.2 - Insediamenti produttivi e artigianali
- SOTTOZONE D2.3 - insediamenti produttivi e artigianali agro-industriali
- SOTTOZONE D3 - Grandi centri commerciali esistenti
- SOTTOZONE D4 - Aree estrattive di prima e seconda categoria

2. INDIRIZZI NORMATIVI

Per le aree industriali il PUC prevede il completamento delle infrastrutture esistenti ed il recupero ambientale con particolare attenzione alle zone di margine prevedendo anche corridoi verdi per meglio separare gli impianti produttivi dalle realtà territoriali circostanti. Per l'ubicazione di nuove aree produttive si è confermata la localizzazione di Truncu Reale.

3. PRESCRIZIONI PAI

Qualora vi siano aree delle zone territoriali omogenee di cui al presente capo ricadenti nelle aree individuate di pericolosità idraulica e/o da frana, si applicano le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PAI e, nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione delle stesse, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo aggiornato

4. PRESCRIZIONI GENERALI PER LE ZONE D

Ai sensi dell'art. 8, comma 1 del D.A. 20/12/1983 n° 2266/u, il PUA, dove prescritto, dovrà prevedere una superficie pari almeno al 10% dell'intera superficie oggetto di intervento, da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, con esclusione delle sedi viarie.

Ai sensi dell'art. 8, comma 2 del D.A. 20/12/1983 n° 2266/u, nei nuovi insediamenti commerciali e/o direzionali, ove previsti, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve 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. Negli insediamenti commerciali i parcheggi riservati alla clientela sono comprensivi, ove superiori, degli spazi di cui all'art. 8 del D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983.

ART. 37 - SOTTOZONE D1 – GRANDI AREE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Il Puc individua le sottozone D1 in:

	Lotto minimo (mq)	H max (m)	RC max (%)
D1.1- Aree industriali ed artigianali del Piano Regolatore Territoriale CIP (Consorzio Industriale Provinciale di Fiume Santo e Truncu Reale)	VALGONO LE PRESCRIZIONI DEL PIANO REGOLATORE TERRITORIALE CIP (EX ASI)		
D1.2 - Aree industriali ed artigianali in regione Ottava.	- mq 500 per altezze inferiori a m. 12.00; - mq 1000 per altezze superiori a m 12.00;	H: dovrà essere in stretta relazione alle esigenze dell'attività produttiva esercitata dall'azienda e, in ogni caso non superiore a m 18.00 se trattasi di capannone industriale ad un solo piano, e di m. 10.50 se trattasi di edificio pluripiano	50

Distanze

Per le sottozone D1.1: valgono le prescrizioni del piano regolatore territoriale CIP (EX ASI).

Per le sottozone D1.2: La distanza tra fabbricati, ai sensi dell'art. 5 del DA 2266/U/1983, non può essere inferiore a 10 m. Si rinvia alla disciplina in merito alle distanze, contenuta nel titolo II capo IV

del R.E. Per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt. 6.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Per le aree D1.1:

VALGONO LE PRESCRIZIONI DEL PIANO REGOLATORE TERRITORIALE CIP (EX ASI).

Per le aree D1.2:

PUA DI INIZIATIVA PRIVATA

3. CATEGORIE D'INTERVENTO:

Per le aree D1.1:

VALGONO LE PRESCRIZIONI DEL PIANO REGOLATORE TERRITORIALE CIP (EX ASI).

Per le aree D1.2:

In assenza di PUA	I1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
	I2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	I3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
	I4	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (SENZA INCREMENTO DI VOLUMETRIA)
In presenza di PUA approvato	SONO CONSENTITI TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO PIANO ATTUATIVO	

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Per le aree D1.1:

VALGONO LE PRESCRIZIONI DEL PIANO REGOLATORE TERRITORIALE CIP (EX ASI).

Per le aree D1.2:

MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE	
AI01 - Attività produttive di beni	
AI01.a - Attività produttive di beni compatibili con la residenza	
AI01.b - Attività produttive di beni non compatibili con la residenza	
AI02 - Industria	
AI02.a - Industria alimentare, del legno, dell'arredamento, della carta, tessile, dell'abbigliamento, poligrafica, editoriale, e altre industrie similari	
AI02.b - Industria metalmeccanica, metallurgica e dei minerali non metalliferi, delle materie plastiche e altre industrie similari	
AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso.	
MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA	
COMM - Commercio	
COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande	

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per le aree D1.2:

- E' possibile prevedere l'alloggio per il personale di custodia, di volumetria non superiore a 300 mc, nonché uffici attinenti l'attività produttiva, di superficie utile non superiore a 100 mq;
- È obbligatoria, compatibilmente con l'esecuzione degli interventi consentiti, la conservazione e/o il ripristino degli spazi verdi, nonché la sistemazione a verde delle aree libere da edificazione, anche a seguito di demolizione di edifici presenti, per la parte non destinata a movimentazione e/o sosta.

ART. 38 - SOTTOZONE D2.1 – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMMERCIALI, ARTIGIANALI, INDUSTRIALI DI LIMITATO IMPATTO AMBIENTALE

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Solo le aree destinate alle attività produttive di carattere artigianale, industriale e commerciale che non producono un significativo inquinamento ambientale. Le sottozone D2.1 sono diversificate in:

	Lotto minimo (mq)	H max (m)	RC max (%)
D2.1 ubicate nella città compatta (Tav.5.14.1.)	- mq 500 per altezze inferiori	Dovrà essere in stretta relazione alle esigenze dell'attività produttiva esercitata dall'azienda e, in ogni caso non superiore a m 18.00 se trattasi di capannone industriale ad un solo piano, e di m. 10.50 se trattasi di edificio pluripiano	50
D2.1 ubicate nelle borgate (Tav.5.14.2.)	a m. 12.00;		
D2.1 ubicate nella Nurra (Tav.5.14.3.)	- mq 1000 per altezze superiori a m 12.00;		

Le altezze massime consentite nelle sottozone D2.1 esterne al perimetro di Predda Niedda sono riportate alla tav. 5.14 che associa ad ogni sottozona D2.1 contraddistinta da un codice identificativo ID la relativa altezza massima.

Distanze: La distanza tra fabbricati, ai sensi dell'art. 5 del DA 2266/U/1983, non può essere inferiore a 10 m. Si rinvia alla disciplina in merito alle distanze, contenuta nel titolo II capo IV del R.E. Per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt. 6.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

TITOLO ABILITATIVO DIRETTO.

3. CATEGORIE D'INTERVENTO

Sono consentite le seguenti categorie d'intervento:

I1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
I2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
I3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
I4	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
I8	INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE	
AI01 - Attività produttive di beni	
	AI01.a - Attività produttive di beni compatibili con la residenza
	AI01.b - Attività produttive di beni non compatibili con la residenza
AI02 - Industria	
	AI02.a - Industria alimentare, del legno, dell'arredamento, della carta, tessile, dell'abbigliamento, poligrafica, editoriale, e altre industrie simili
	AI02.b - Industria metalmeccanica, metallurgica e dei minerali non metalliferi, delle

	materie plastiche e altre industrie similari
	AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso.
MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA	
DIR - Direzionale	
	DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati
	DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali (Per tale sottozona sono consentiti esclusivamente i centri congressi, compresi i relativi locali di servizio annessi)
	DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili, ecc
COMM - Commercio	
	COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)
	COMM02 - Grandi Strutture di Vendita (GSV)
	COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro
	COMM05 - Commercio all'ingrosso
	COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Relativamente alla destinazione DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi ecc, le stesse sono ammissibili se al servizio delle attività produttive.

E' possibile prevedere l'alloggio per il personale di custodia, di volumetria non superiore a 300 mc, nonché uffici attinenti l'attività produttiva, di superficie utile non superiore a 100 mq;

È obbligatoria, compatibilmente con l'esecuzione degli interventi consentiti, la conservazione e/o il ripristino degli spazi verdi, nonché la sistemazione a verde delle aree libere da edificazione, anche a seguito di demolizione di edifici presenti, per la parte non destinata a movimentazione e/o sosta.

6. PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LA SOTTOZONA D2.1/S4 – AREA UBICATA IN PROSSIMITA' DEL CIMITERO, DESTINATA A PARCHEGGI IN SUPERFICIE E INTERRATI

Nella D2.1/S4 sono localizzati i parcheggi ad uso pubblico in superficie e, nei piani interrati sottostanti, i parcheggi privati riservati alla clientela, unitamente alle aree di carico e scarico merci a servizio dell'adiacente struttura commerciale (al momento non ancora ultimata) ricadente nella sottozona D2.1. Tali spazi sono gravati da apposito vincolo di destinazione d'uso registrato e trascritto.

La sottozona è priva di potenzialità edificatoria: gli interventi consentiti sono limitati alle sole opere necessarie per mantenere in stato di efficienza, funzionalità e sicurezza i parcheggi, sia quelli in superficie vincolati all'uso pubblico, che quelli interrati per la clientela unitamente alle aree di carico e scarico merci a servizio della struttura commerciale.

ART. 39 - SOTTOZONE D2.2 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E ARTIGIANALI

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Sono le aree destinate alle attività produttive di carattere artigianale e industriale, diverse rispetto alle sottozone D2.1. Le sottozone D2.2 sono diversificate in:

	Lotto minimo (mq)	H max (m)	RC max (%)
D2.2 ubicate nella città compatta (Tav.5.14.1.)	- mq 500 per altezze inferiori	Dovrà essere in stretta relazione alle esigenze dell'attività produttiva esercitata dall'azienda e, in ogni caso non	50
D2.2 ubicate nelle borgate (Tav.5.14.2.)	a m. 12.00;		
D2.2 ubicate nella Nurra (Tav.5.14.3.)	- mq 1000 per altezze		

	superiori a m 12.00;	superiore a m 18.00 se trattasi di capannone industriale ad un solo piano, e di m. 10.50 se trattasi di edificio pluripiano	
--	----------------------	---	--

Le altezze massime consentite nelle sottozone D2.2 esterne al perimetro di Predda Niedda sono riportate alla tav. 5.14 che associa ad ogni sottozona D2.2 contraddistinta da un codice identificativo ID la relativa altezza massima.

Distanze: La distanza tra fabbricati, ai sensi dell'art. 5 del DA 2266/U/1983, non può essere inferiore a 10 m. Si rinvia alla disciplina in merito alle distanze, contenuta nel titolo II capo IV del R.E. Per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt. 6.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA;
TITOLO ABILITATIVO DIRETTO PER L'AMBITO PREDDA NIEDDA, GIÀ URBANIZZATO IN FORZA DI UN PREVIGENTE STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

3. CATEGORIE D'INTERVENTO

In assenza di PUA	I1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
	I2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	I3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
	I4	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (SENZA INCREMENTO DI VOLUMETRIA)
In presenza di PUA approvato	SONO CONSENTITI TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO PIANO ATTUATIVO	

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE	
AI01 - Attività produttive di beni	
	AI01.a - Attività produttive di beni compatibili con la residenza
	AI01.b - Attività produttive di beni non compatibili con la residenza
AI02 - Industria	
	AI02.a - Industria alimentare, del legno, dell'arredamento, della carta, tessile, dell'abbigliamento, poligrafica, editoriale, e altre industrie similari
	AI02.b - Industria metalmeccanica, metallurgica e dei minerali non metalliferi, delle materie plastiche e altre industrie similari
AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso.	
MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA	
DIR - Direzionale	
	DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati
	DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali (Per tale sottozona sono consentiti esclusivamente i centri congressi, compresi i relativi locali di servizio annessi)

DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili, ecc
COMM - Commercio
COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)
COMM02 - Grandi Strutture di Vendita (GSV)
COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro
COMM05 - Commercio all'ingrosso
COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Relativamente alla destinazione DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi ecc, le stesse sono ammissibili se al servizio delle attività produttive.

E' possibile prevedere l'alloggio per il personale di custodia, di volumetria non superiore a 300 mc, nonché uffici attinenti l'attività produttiva, di superficie utile non superiore a 100 mq;

È obbligatoria, compatibilmente con l'esecuzione degli interventi consentiti, la conservazione e/o il ripristino degli spazi verdi, nonché la sistemazione a verde delle aree libere da edificazione, anche a seguito di demolizione di edifici presenti, per la parte non destinata a movimentazione e/o sosta.

ART. 40 - SOTTOZONE D2.3 – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E ARTIGIANALI AGRO - INDUSTRIALI

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Sono le aree destinate alle strutture edilizie e gli impianti, non collegati con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico, destinate in modo prevalente alla conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli o a servizio dell'agricoltura. Le sottozone D2.3 sono diversificate in:

	Lotto minimo (mq)	H max (m)	RC max (%)
D2.3	mq 2000	H dovrà essere in stretta relazione alle esigenze dell'attività produttiva esercitata dall'azienda e, in ogni caso non superiore a m. 7,50, possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi	30

Distanze: La distanza tra fabbricati, ai sensi dell'art. 5 del DA 2266/U/1983, non può essere inferiore a 10 m. Si rinvia alla disciplina in merito alle distanze, contenuta nel titolo II capo IV del R.E. Per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt. 6.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA

3. CATEGORIE D'INTERVENTO

In assenza di PUA	I1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
	I2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	I3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO

		CONSERVATIVO
	I4	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (SENZA INCREMENTO DI VOLUMETRIA)
In presenza di PUA approvato	SONO	CONSENTITI TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO PIANO ATTUATIVO

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE	
AI01 - Attività produttive di beni	
AI01.a - Attività produttive di beni compatibili con la residenza	
AI01.b - Attività produttive di beni non compatibili con la residenza	
AI02 - Industria	
AI02.a - Industria alimentare, del legno, dell'arredamento, della carta, tessile, dell'abbigliamento, poligrafica, editoriale, e altre industrie similari	
AI02.b - Industria metalmeccanica, metallurgica e dei minerali non metalliferi, delle materie plastiche e altre industrie similari	
AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso.	
MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA	
DIR - Direzionale	
DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali	
DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili, ecc	
COMM - Commercio	
COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)	
COMM02 - Grandi Strutture di Vendita (GSV)	
COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro	
COMM05 - Commercio all'ingrosso	
COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande	

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per le aree D2.3:

- le destinazioni produttive devono essere riferite, per almeno il 50% della volumetria dell'intera zona omogenea, a insediamenti produttivi e artigianali agro – industriali;
- è possibile prevedere l'alloggio per il personale di custodia, di volumetria non superiore a 300 mc, nonché uffici attinenti l'attività produttiva, di superficie utile non superiore a 100 mq;
- è obbligatoria, compatibilmente con l'esecuzione degli interventi consentiti, la conservazione e/o il ripristino degli spazi verdi, nonché la sistemazione a verde delle aree libere da edificazione, anche a seguito di demolizione di edifici presenti, per la parte non destinata a movimentazione e/o sosta;
- le attività agro-industriali non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiali maleodoranti o insalubri.

ART. 41 - SOTTOZONA D3 - GRANDI CENTRI COMMERCIALI ESISTENTI

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Si tratta dei grandi centri commerciali esistenti ubicati nell'ambito di Predda Niedda.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

TITOLO ABILITATIVO DIRETTO

3. CATEGORIE D'INTERVENTO

Per gli edifici esistenti	I1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
	I2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	I3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
	I4	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (SENZA INCREMENTO DI VOLUMETRIA)

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA	
COMM - Commercio	
	COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)
	COMM02 - Grandi Strutture di Vendita (GSV)
	COMM03 - Centri commerciali
	COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro
	COMM05 - Commercio all'ingrosso
	COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

ART. 42 - SOTTOZONE D4 - AREE ESTRATTIVE DI PRIMA E SECONDA CATEGORIA

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

In questa sottozona sono comprese le aree destinate all'escavazione e/o alla lavorazione di materiali lapidei e non, da cava e da miniera comprese le aree destinate all'accumulo degli sterili di coltivazione, allo stoccaggio dei materiali destinati alla vendita, ai piazzali, alle piste, ai capannoni agli uffici connessi. I parametri urbanistici e edilizi sono i seguenti:

	Lotto minimo (mq)	H max (m)	RC max (%)
D4	Non previsto	H dovrà essere in stretta relazione alle esigenze dell'attività produttiva esercitata dall'azienda e, in ogni caso non superiore a m. 7,50, possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi	10 % della superficie fondiaria

Distanze: La distanza tra fabbricati, ai sensi dell'art. 5 del DA 2266/U/1983, non può essere inferiore a 10 m. Si rinvia alla disciplina in merito alle distanze, contenuta nel titolo II capo IV del R.E.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

TITOLO ABILITATIVO DIRETTO per i manufatti strettamente necessari alla conduzione produttiva dell'attività estrattiva, come derivanti dall'autorizzazione regionale per la coltivazione dell'attività di cava.

PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA per nuovi interventi aggiuntivi alle dotazioni minime di cui all'autorizzazione regionale.

3. CATEGORIE D'INTERVENTO

In assenza di	I1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
---------------	----	--------------------------------------

PUA	I2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	I3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
	I4	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (SENZA INCREMENTO DI VOLUMETRIA)
In presenza di PUA approvato	SONO CONSENTITI TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO PIANO ATTUATIVO	

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE	
AI02 - Industria	
	AI02.c - Industria estrattiva di miniera e di cava ed altre industrie similari, compresi gli spazi e i locali di servizio e di supporto necessari

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

È consentita l'edificazione di uffici, capannoni, frantoi, vagli, segherie e quant'altro intrinsecamente connesso con l'esercizio dell'attività di cava o di miniera nella misura strettamente necessaria alla conduzione produttiva dell'attività estrattiva, compreso l'alloggio per il personale di custodia.

Gli interventi dovranno essere effettuati nel rispetto dell'art. 8 del D.A. 2266/U/83, della L.R. 20/91 nonché delle norme di settore.

Qualora nella presente sottozona siano compresi areali ricadenti all'interno della fascia costiera, la possibilità edificatoria di strutture connesse alle attività di cava o di miniera di cui ai commi successivi è ammissibile esclusivamente al di fuori di detta fascia.

CAPO V – ZONE AGRICOLE

ART. 43 - SOTTOZONE E – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI

1. DEFINIZIONE E RAPPORTI CON IL PPR

Le zone agricole, secondo la normativa regionale, sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti.

Il paesaggio agricolo comunale è identificato e distinto attraverso tre sistemi fondamentali:

- il sistema agricolo dei fondovalle alluvionali prospicienti l'insediamento urbano, nel quale il tessuto agrario è definito dalle coltivazioni di ortaggi, fruttiferi e agrumi in piano e sui terrazzamenti secondo un impianto geometrico che conserva ancora gli elementi costitutivi della tipologia del giardino mediterraneo;
- il sistema agricolo della corona olivetata nel quale il tessuto agrario è definito dalle coltivazioni degli olivi in campi chiusi che si estendono intorno all'insediamento urbano di Sassari in continuità con gli oliveti dei centri di Sorso e Sennori, Tissi, Ossi, Usini, Ittiri;
- il sistema agricolo della Nurra nel quale il tessuto agrario è definito da una trama di appoderamento a campi aperti coltivati con seminativi e pascolo, legati ad attività zootecniche semiintensive ed intensive. Comprende inoltre i territori della riforma agraria in prossimità del lago di Baratz e quelli di Prato Comunale, nei quali l'estensione degli appezzamenti risulta inferiore a quella precedentemente descritta e le coltivazioni sono arboree.

La pianificazione comunale sulle zone E individua le seguenti sottozone:

SOTTOZONE E1B - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata. medio/elevata tipicità e specializzazione della coltura agraria, in coerenza con la suscettibilità

dei suoli e con rilevanza socio economica (colture legnose)

SOTTOZONE E2A - Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva in terreni irrigui (es. seminativi)

SOTTOZONE E2B - Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva in terreni non irrigui (es. seminativi in asciutto)

SOTTOZONE E2C - Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggere, seminativi anche arborati, colture legnose non tipiche, non specializzate)

SOTTOZONE E3A - Aree agricole, caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario, e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (oliveti e orti famigliari, agricoltura part-time)

SOTTOZONE E4 - Aree caratterizzate da presenze insediative utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali

SOTTOZONE E5A - Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvo-pastorali;

SOTTOZONE E5C - Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. aree con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenze di conservazione.

2. INDIRIZZI NORMATIVI

Nel disciplinare il territorio agricolo il Comune di Sassari intende perseguire le seguenti finalità:

- valorizzare la vocazione produttiva nelle zone agricole del Comune di Sassari;
- salvaguardare e rafforzare l'azione svolta dallo spazio agricolo come connettivo ecologico diffuso;
- individuare e intervenire con attività atte a salvaguardare il suolo e le zone soggette a limiti (rischi) di natura idrogeologica e pedologica; migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola riducendo le emissioni dannose e la dipendenza energetica mitigando o rimuovendo i fattori di criticità e degrado;
- arginare la diffusione dell'insediamento nell'agro, limitando l'ulteriore formazione di nuclei insediativi, salvaguardando quindi la destinazione agricola dei fondi;
- salvaguardare, riqualificare e mantenere gli elementi paesaggistici del tessuto agrario (muri a secco, siepi, sistemi di canalizzazione...) al fine di conservare e/o ripristinare l'equilibrio fra gli insediamenti e il territorio;
- recuperare e ristrutturare il patrimonio edilizio extraurbano, riqualificandolo e favorendo il suo riutilizzo per le aziende agricole e a scopo abitativo;
- incentivare forme di conduzione agricola multifunzionale proprie dell'ambito periurbano, attraverso l'offerta di servizi volti a soddisfare la domanda di fruizione sportivo-ricreativa sostenibile e didattico culturale e formativa proveniente dalla città e dalle attività presenti.
- favorire la tutela dell'ambiente agricolo in quelle porzioni di territorio che si interfacciano con le attività produttive ed estrattive nonché con le attività accessorie a queste ultime, anche attraverso la restituzione dei territori interessati dalle funzioni estrattive, alla loro funzione agricola originaria, a seguito della cessazione delle attività e dell'attuazione del recupero ambientale.

Ai sensi del DPGR 228/1994, il presente PUC:

- favorisce il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo (art. 1 c.1 lett.c);
- prevede norme finalizzate ad evitare l'ulteriore edificazione nelle aree già definite agricole, già computate per precedenti edificazioni (art. 3 c.5.)
- disciplina, compatibilmente con le norme di settore, le destinazioni d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo (art.4 c.2);

3. PRESCRIZIONI PAI

Qualora vi siano aree delle zone territoriali omogenee di cui al presente capo ricadenti nelle aree individuate di pericolosità idraulica e/o da frana, si applicano le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PAI e, nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione delle stesse, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo aggiornato

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA	
RES01 - Residenziale abitativa	
RES02 - Strutture ricettive extralberghiere	
RES02.a - Bed & Breakfast	
RES02.b - Residence	
RES02.c - Boat & Breakfast	
RES02.d - Domos	
RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV)	
MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA	
TR01 - Strutture ricettive alberghiere	
TR01.e - Alberghi rurali	
TR03 - Fabbricati per Punti di ristoro	
MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA	
SS - Socio- sanitaria	
SS.c - Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale;	
MACROCATEGORIA 5 - AGRICOLO-ZOOTECNICA	
AZ01 - Strutture e impianti agricoli /zootecnici ecc	
AZ01.a - Strutture, impianti e attrezzature per la produzione agricola, zootecnica, acquacoltura, itticultura, elicoltura, cunicoltura, allevamento di specie selvatiche autoctone e di altri allevamenti non convenzionali (specie non autoctone);	
AZ01.b - Strutture, impianti e attrezzature per la silvicoltura;	
AZ01.c - Canili e gattili rifugio e simili, pensioni per animali, strutture zoofile e simili, con annesso strutture di servizio;	
AZ01.d - Maneggi con annesso strutture di servizio	
AZ01.e - Fabbricati di appoggio non residenziali a servizio di fondi agricoli	
AZ02 - Strutture e impianti produttivi agro-alimentari	
AZ03 - Strutture agrituristiche	

Ai sensi dell'art.4 c 3 del DPGR 228/1994, l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla

conduzione del fondo.

5. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Gli interventi edificatori si attuano mediante TITOLO ABILITATIVO DIRETTO con le limitazioni e qualifiche relative ai soggetti legittimati ed alla predisposizione del programma di miglioramento fondiario aziendale.

6. SOGGETTI LEGITTIMATI

Il titolo abilitativo per gli edifici ad uso abitativo e per le strutture aziendali può essere rilasciata unicamente ad imprenditori agricoli singoli, o associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti; all'atto del rilascio del titolo abilitativo il responsabile comunale del procedimento deve accertare il possesso dei requisiti soggettivi dell'azienda o dell'imprenditore richiedente.

Possono invece svolgere attività di turismo rurale (si richiamano le disposizioni in materia derivanti dall'abrogazione della L.R. 27/1998 ad opera dell'art. 49, commi 2, lettera b) e 3, lettera b), L.R. 28 luglio 2017, n. 16, come modificata dall'art. 6, comma 1, L.R. 14 settembre 2017, n. 21) e attività relativa ai punti di ristoro (art. 10 del DPGR 228/1994) i seguenti operatori:

- gestori di strutture ricettive alberghiere e di ristorazione, singoli e associati, autorizzati all'esercizio dell'attività ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali e iscritti negli appositi registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura;
- gestori di servizi di organizzazione e supporto alle attività sportive all'aria aperta e del tempo libero, iscritti negli appositi albi professionali e negli specifici registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

Per il recupero del patrimonio edilizio esistente e per la realizzazione di strutture di appoggio non residenziali il titolo abilitativo può essere rilasciato al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederlo.

Per le attività di cava e miniera i titoli abilitativi potranno essere rilasciati ai concessionari muniti di Autorizzazione di cava o Concessione mineraria.

7. PREDISPOSIZIONE DEL PIANO DI MIGLIORAMENTO FONDIARIO AZIENDALE

Il rilascio di nuovi titoli abilitativi per edifici residenziali e non residenziali è subordinato alla predisposizione di un piano di miglioramento fondiario aziendale che dovrà giustificare le caratteristiche agropedologiche del fondo, in relazione all'attività produttiva prevista, alle esigenze di residenzialità nel fondo connesse all'attività aziendale proposta dal richiedente. Tale programma di miglioramento delle colture e dell'ambiente a firma di un tecnico abilitato per la predisposizione di progetti di miglioramento fondiario deve contenere:

- una descrizione dell'attuale situazione dell'azienda;
- una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e/o delle attività connesse, atta a dimostrare la necessità di una presenza costante in azienda del coltivatore del fondo o dell'allevatore, e della residenza necessaria allo scopo;
- una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, nonché al potenziamento delle strutture produttive esistenti;
- l'individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare, le relative aree da vincolare all'inedificabilità secondo gli indici di cubatura utilizzati;
- l'individuazione dei fabbricati presenti in azienda ritenuti non più necessari con le finalità del programma;
- la definizione di un cronoprogramma che riporti le fasi di realizzazione dell'intervento con allegata un'analisi costi-benefici; evidenziando che contestualmente ai lavori di costruzione dei fabbricati

in progetto, dovranno essere intrapresi i lavori di miglioramento fondiario di cui al "Piano di miglioramento fondiario aziendale", allegato al progetto edilizio;

A fine lavori dovrà essere presentata idonea perizia da parte del Direttore dei Lavori attestante lo stato di attuazione delle opere di miglioramento fondiario e la rispondenza delle stesse alle previsioni di progetto.

La mancata realizzazione del miglioramento fondiario comporta la decadenza del titolo abilitativo.

8. CATEGORIE DI INTERVENTO

Sono ammessi i seguenti interventi:

I1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
I2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
I3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
I4	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
I8	INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

9. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli indici di edificabilità massima e le dimensioni del lotto per le diverse destinazioni sono i seguenti, fatte salve le diverse disposizioni contenute nel D.A. 2266/1983 relative a particolari esigenze produttive:

- PER I FABBRICATI RESIDENZIALI (RES01) CONNESSI AD AZIENDE AGRICOLE E ZOOTECNICHE è previsto un indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,03 mc/mq. Tali edifici dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera secondo quanto prescritto dall'art. 83 del PPR;
- PER LE STRUTTURE RICETTIVE EXTRALBERGHIERE (RES02.a - Bed & Breakfast, RES02.b - Residence, RES02.c - Boat & Breakfast, RES02.d – Domos, RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV), le stesse potranno essere autorizzate esclusivamente su edifici esistenti aventi destinazione residenziale;
- PER ALBERGHI RURALI (TR01.e) di cui all'art. 42 della L.R. n. 1/2019 (*sono incluse in tale definizione le ATTIVITÀ DI TURISMO RURALE, per le quali si richiamano le disposizioni in materia derivanti dall'abrogazione della L.R. 27/1998 ad opera dell'art. 49, commi 2, lettera b) e 3, lettera b), L.R. 28 luglio 2017, n. 16, come modificata dall'art. 6, comma 1, L.R. 14 settembre 2017, n. 21*); possono assumere la denominazione di "alberghi rurali" le strutture ricettive alberghiere ubicate in fabbricati rurali e complessi immobiliari rurali esistenti, o in strutture di nuova realizzazione, arredate nel rispetto delle tradizioni locali, nelle quali siano offerti vitto, con bevande e pietanze tipiche della Regione preparate prevalentemente con l'impiego di materie prime di produzione locale ed eventuali altri servizi finalizzati anche alla fruizione dell'ambiente, della cultura, delle tradizioni e dell'enogastronomia del luogo. Secondo quanto previsto dall'art. 43 della L.R. n. 1/2019 (di integrazione dell'art.14 bis alla L.R. n.16/2017):
 - gli alberghi rurali, con i relativi servizi integrati, in caso di utilizzo di strutture di nuova realizzazione, devono essere obbligatoriamente localizzati in corpi aziendali di superficie non inferiore a 25 ettari ed hanno una ricettività non superiore a 70 posti letto;
 - la dotazione volumetrica per posto letto deve risultare pari almeno a 100 metri cubi per posto letto. Per i servizi integrati di supporto può prevedersi una volumetria aggiuntiva non superiore al 50 per cento di quella programmata per i posti letto;
 - la volumetria è consentita, coerentemente a quanto previsto per i punti di ristoro dal DPGR 3 agosto 1994, n. 228, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con deliberazione del Consiglio comunale fino a 0,10 mc/mq.

-
- PER I PUNTI DI RISTORO (TR03) di cui all'art.4 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 e all'art. 10 del DPGR n.228/1994, devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative. Sono previsti i seguenti parametri:
 - per la realizzazione di nuovi punti di ristoro, è necessario dimostrare il rispetto di una distanza non inferiore a 20 Km dal più vicino punto di ristoro esistente;
 - sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio comunale fino a 0,10mc/mq;
 - Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo.
 - PER LE STRUTTURE PER IL RECUPERO TERAPEUTICO DEI DISABILI (SS.c), dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale è previsto un indice di 0.10 mc/mq e una superficie del fondo non inferiore a Ha 3,00. La superficie minima prevista per i suddetti interventi, può essere costituita da aree non contigue tra loro purché nella disponibilità del medesimo soggetto o ditta, interne al solo Comune di Sassari ed esterne alle aree individuate nei Campi Ambientali del territorio periurbano. Per tali strutture, di rilevanza sociale, con delibera del Consiglio Comunale può esserne consentita la realizzazione in deroga alla superficie minima del fondo purchè non inferiore ad Ha 1,00.
 - PER FABBRICATI ED IMPIANTI CONNESSI ALLA CONDUZIONE AGRICOLA E ZOOTECNICA DEL FONDO (AZ01.a e AZ02) alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali quali stalle, magazzini, silos, rimesse, capannoni per prima lavorazione, è previsto un indice massimo di fabbricabilità pari a 0,20 mc/mq, ed una superficie minima d'intervento pari a 1,00 ha; PER IMPIANTI SERRICOLI, IMPIANTI ORTICOLI IN PIENO CAMPO E IMPIANTI VIVAISTICI, la superficie minima d'intervento è stabilita in ha 0,50;
 - PER FABBRICATI FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE E GESTIONE DEI BOSCHI E DEGLI IMPIANTI ARBOREI INDUSTRIALI (AZ01b) è previsto un indice massimo di fabbricabilità pari a 0,01 mc/mq ed una superficie minima d'intervento pari a Ha 3,00;
 - Per strutture quali AZ01.c - CANILI E GATTILI RIFUGIO E SIMILI, pensioni per animali, strutture zoofile e simili, con annesse strutture di servizio, e AZ01.d - MANEGGI con annesse strutture di servizio, la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 1,00 Ha e l'indice di edificabilità fondiario è fissato in 0,03 mc/mq. A servizio di tali strutture, possono essere realizzati fabbricati ad uso custodia di volumetria non superiore a 300 mc, asservendo un ulteriore superficie non inferiore a ettari 3,00: in tale ipotesi la superficie minima del fondo non dovrà essere inferiore a 4 ettari.
 - PER NUOVE STRUTTURE PER L'ATTIVITÀ AGRITURISTICA (AZ03):
 - Ai sensi del DPGR 228/1994, la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3,00 Ha; per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc; le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza ed i locali a stretto servizio della attività agricola nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica. Il fondo deve essere unico e accorpato;
-

-
- Per gli altri parametri si applicano interamente le disposizioni della normativa di settore (L.R. n° 15 del 11.05.2015 e ss.mm.ii., DGR n° 47/2 del 30.08.2016 e ss.mm.ii, in combinato disposto con il DPGR 228/94).
 - Per FABBRICATI DI APPOGGIO NON RESIDENZIALI A SERVIZIO DI FONDI AGRICOLI (AZ01.e): sono consentiti se di superficie utile non superiore a 30 mq comprensiva di servizio igienico per i fondi da 1 a 3 ettari, raddoppiabili a 60 mq per i fondi con superficie superiore a 3 ettari; la struttura di appoggio è costituita da un vano unico più il servizio igienico, con altezza interna in gronda non superiore a m 2,40 e pendenza delle falde entro il 35%. Le distanze dai confini e dalle strade non potranno essere inferiori a m 5,00. Non sono consentite verande e pergolati e ogni altra sistemazione esterna che pregiudichi la permeabilità dei suoli. L'involucro del fabbricato è realizzabile con muratura intonacata o in legno.

10. DISTANZE

I nuovi fabbricati residenziali, ricettivi o agrituristici e/o produttivi devono essere costruiti ad una distanza di m. 6.00 dal confine. Per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.

I fabbricati per allevamenti zootecnico-industriali e/o produttivi qualificati come aziende insalubri debbono distare:

- almeno 50 mt dai confini di proprietà.
- almeno 500 mt se trattasi di allevamento per suini;
- almeno 300 mt per avicunicoli e 100 mt per bovini, ovi-caprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

Tali distanze non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

Per le attività di cava e miniera gli interventi dovranno essere conformi ai piani autorizzati e mantenere le distanze e le cautele stabilite dalle norme di settore.

11. ALTEZZE

Tutti i nuovi edifici possono avere massimo 1 piano fuori terra ed altezza non superiore a m.4.50; tale altezza può essere superata per fabbricati e manufatti in genere, connessi all'attività aziendale che necessitino di altezze e numero di piani maggiori per la loro specifica funzione produttiva (es. silos, serre, cabine elettriche).

Nel caso di realizzazione di alberghi rurali, comportanti l'utilizzo di superfici minime di intervento molto ampie, al fine di limitare il consumo del suolo, sono prescritti un'altezza massima non superiore a 6,50 mt ed un rapporto di copertura non superiore al 5%.

È ammessa la costruzione di piani interrati o seminterrati nel rispetto delle caratteristiche stabilite dal Regolamento Edilizio.

Per le opere accessorie delle attività di cava e di miniera si dovranno osservare i parametri urbanistico-edilizi prescritti nell'art. 42 delle presenti N.T.A.

12. CARATTERISTICHE QUALITATIVE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi sono riferiti agli edifici, agli spazi aperti di pertinenza, alle infrastrutture di accesso e alle recinzioni. Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno.

I materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali della regione

storica in cui l'intervento ricade, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura.

Le norme generali per le zone E sono da applicarsi per tutte le zone E, fatte salve le diverse specificazioni riportate per le singole zone.

ART. 44 - SOTTOZONE E1B – AREE CARATTERIZZATE DA PRODUZIONE AGRICOLA TIPICA E SPECIALIZZATA

1. DEFINIZIONE

Sono aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata con medio/ elevata tipicità e specializzazione della coltura agraria, in coerenza con la suscettibilità dei suoli e con rilevanza socio economica (colture legnose e orticole).

Caratterizzate dalle coltivazioni in campi chiusi di colture legnose in particolare olivi, queste superfici per le dimensione di coltivazione o la continuità tra di esse, le caratteristiche pedogenetiche e di capacità e suscettibilità all'uso agricolo intensivo, devono mantenere, conservare e salvaguardare il tipo di coltivazione importante nella caratterizzazione del paesaggio anche storico, strettamente legato alla cultura rurale del territorio e legato alla filiera olivicola e orticola.

Tali sottozone sono fundamentalmente comprese nel sistema agricolo della corona olivetata e nella fascia esterna in prossimità di questa nelle superfici più lontane all'insediamento. Il sistema è caratterizzato da una sufficiente sostenibilità del rapporto tra uso del suolo e risorsa primarie e da uno stato dinamico di pressione crescente dovuto alle strutture insediative.

2. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI, MODALITÀ DI ATTUAZIONE, DESTINAZIONI D'USO, CATEGORIE D'INTERVENTO

Valgono i parametri urbanistici e ed edilizi, le modalità di attuazione, le destinazioni d'uso ammesse e le categorie di intervento indicate per le zone E all'art. 43 delle presenti NTA.

3. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per le zone E ricadenti all'interno delle aree della bonifica di cui all'art. 57 del PPR - come modificate con deliberazione RAS 26/33 del 6.7.2010 dalla RAS – e individuate nella tavola 6.4 valgono le seguenti prescrizioni.

Le aree della bonifica sono sottoposte alla predisposizione di un programma comunale di conservazione e valorizzazione paesaggistica. Fino alla predisposizione di tale programma sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la riqualificazione; eventuali aggiunte incongrue possono essere demolite e non ricostruite. E' fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali dell'area di bonifica con riferimento sia alle strade di servizio che alle delimitazioni poderali.

ART. 45 - SOTTOZONE E2 – AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA

1. DEFINIZIONE

Sono sottozone caratterizzate da attività agricole e zootecniche che avvengono in suoli irrigui e non con medio/elevate capacità e suscettibilità agli usi agrozootecnici si estendono nei sistemi agricoli individuati nella Nurra e nella fascia esterna alla corona olivetata.

Le coltivazioni interessano:

- gli ortaggi, per i quali il territorio comunale vantava in epoche passate un' importante tradizione. Questi vengono coltivati in aree di piano (nei sistemi agricoli dei fondovalle e nella fascia esterna della corona olivetata spesso associati ad altre colture o in aziende che associano differenti tipi di coltivazioni, sono limitatissime le coltivazioni in coltura specializzata in serra;

- i vigneti, tradizionalmente coltivati in epoche passate in prossimità della città, sono rimaste marginali coltivazioni spesso in coltura promiscua nel sistema agricolo della corona olivetata in particolare in prossimità del comune di Sorso e la Nurra di Alghero;
- i seminativi e le foraggere spesso legate all'importante attività zootecnica che vede nel territorio allevamenti semintensivi e intensivi bovini della linea latte e ovicaprini, localizzati nel sistema agricolo della Nurra in gran parte dotato di reti consortili per la distribuzione dell'acqua;
- i vivai.

Il sistema che comprende queste sottozone è caratterizzato da una sufficiente sostenibilità del rapporto, tendenzialmente stabile, tra risorse primarie, assetti del suolo e sistemi insediativi, e comprende tre sottozone:

- E2a) Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni irrigui (es. seminativi);
- E2b) Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni non irrigui (es. seminativi in asciutto);
- E2c) Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggere, seminativi anche alberati, colture legnose non tipiche, non specializzate). Sono zone caratterizzate da attività agricole e zootecniche che avvengono in suoli irrigui e non con medio/elevate capacità e suscettibilità agli usi agrozootecnici si estendono nei sistemi agricoli individuati nella Nurra e nella fascia esterna alla corona olivetata.

2. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI, MODALITÀ DI ATTUAZIONE, DESTINAZIONI D'USO, CATEGORIE D'INTERVENTO

Valgono i parametri urbanistici e ed edilizi, le modalità di attuazione, le destinazioni d'uso ammesse e le categorie di intervento indicate per le zone E all'art. 43 delle presenti NTA.

ART. 46 - SOTTOZONA E3A – AREE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDARIO E DIFFUSIONE INSEDIATIVA DISCONTINUA

1. DEFINIZIONE

Aree agricole caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (oliveti e orti famigliari, agricoltura part-time).

2. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI, MODALITÀ DI ATTUAZIONE, DESTINAZIONI D'USO, CATEGORIE D'INTERVENTO

Valgono i parametri urbanistici e ed edilizi, le modalità di attuazione, le destinazioni d'uso ammesse e le categorie di intervento indicate per le zone E all'art. 43 delle presenti NTA.

ART. 46 BIS (ABROGATO)

ART. 47 - SOTTOZONA E4 – AREE DESTINATE A CENTRI RURALI

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La sottozona E4 coincide con il centro rurale di Pian di Sorres caratterizzato da una forte presenza insediativa funzionale alla organizzazione agricola dell'Alta Nurra. Per rafforzare il ruolo di presidio territoriale gli interventi previsti ai successivi punti devono mirare alla crescita e miglioramento dei servizi locali e al mantenimento e consolidamento dei nuclei familiari.

Valgono i parametri urbanistici e edilizi di cui all'art.43 per le zone E. Inoltre è stabilita una volumetria V.max di mc. 8.000 complessivi, da attribuire col P.P.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

PIANO PARTICOLAREGGIATO

3. CATEGORIE D'INTERVENTO

In assenza di P.P.	I1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
	I2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	I3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
	I4	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
In presenza di P.P approvato	SONO CONSENTITI TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO PIANO ATTUATIVO	

4. DESTINAZIONI AMMESSE :

Valgono le destinazioni ammesse per le zone E art. 43.

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Gli interventi che comportano incremento volumetrico dovranno essere localizzati a Nord della SS.131 e svilupparsi lungo la Strada podereale di Colonizzazione ETFAS.

Devono essere valorizzati e recuperati gli edifici di servizio esistenti (scuola, chiesa) per i quali, pur rimanendo destinati a servizi, è consentito il cambiamento di destinazione e l'integrazione con nuove attrezzature.

ART. 48 - SOTTOZONE E5 - AREE AGRICOLE MARGINALI

1. DEFINIZIONE:

Sono sottozone caratterizzate da condizioni geopedologiche e capacità d'uso e suscettibilità all'uso agricolo scarse o assenti a causa di severe limitazioni (pendenze elevate, pericolo di erosione, eccesso di rocciosità). La marginalità alle attività agricole si determina attraverso l'analisi costi benefici per la quale si evidenzia un costo eccessivo di eventuali interventi di miglioramento non compensati dai benefici ottenibili.

Vengono individuate le seguenti ed ulteriori sottozone:

- E5a Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvo-pastorali;
- E5c Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenze di conservazione.

2. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI, MODALITÀ DI ATTUAZIONE, DESTINAZIONI D'USO, CATEGORIE D'INTERVENTO

Valgono i parametri urbanistici ed edilizi, le modalità di attuazione, le destinazioni d'uso ammesse e le categorie di intervento indicate per le zone E all'art. 43 delle presenti NTA.

CAPO VI – ZONE TURISTICHE

ART. 49 - SOTTOZONE F – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI

1. DEFINIZIONE E RAPPORTI CON IL PPR

Ai sensi dell'art. 88 delle NTA del PPR, gli insediamenti turistici sono costituiti dagli insediamenti prevalentemente costieri, realizzati a partire dagli anni '60, per utilizzazioni quasi esclusivamente turistiche e in gran parte caratterizzati da seconde case o campeggi. Detti insediamenti risultano scarsamente dotati di servizi e spesso sono privi di identità urbana e sono caratterizzati da incompletezza e scarsa qualità architettonica.

Gli obiettivi del PUC per dette zone, conformemente a quanto richiesto dal PPR, riguardano la riqualificazione e valorizzazione degli insediamenti turistici esistenti, nonché i nuovi insediamenti turistici per la rivitalizzazione e valorizzazione degli insediamenti residenziali localizzati prevalentemente nelle borgate.

La pianificazione comunale sulle zone F individua le seguenti sottozone:

SOTTOZONE F2 - Insediamenti turistici spontanei (interventi ante “legge ponte” – insediamenti abusivi).

SOTTOZONE F4 - Nuove aree turistiche.

2. INDIRIZZI NORMATIVI

Il presente PUC persegue il principio del minimo consumo del territorio, limitando gli interventi alla riqualificazione degli insediamenti esistenti, con l’incremento della dotazione di servizi di interesse pubblico, ad integrazione delle residenze esistenti, e prevedendo nuovi interventi in contiguità agli insediamenti urbani.

3. PRESCRIZIONI PAI

Qualora vi siano aree delle zone territoriali omogenee di cui al presente capo ricadenti nelle aree individuate di pericolosità idraulica e/o da frana, si applicano le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PAI e, nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione delle stesse, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo aggiornato.

ART. 50 - SOTTOZONE F2 – INSEDIAMENTI TURISTICI ESISTENTI

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Sono gli insediamenti turistici esistenti che dovranno essere oggetto d’intervento di riqualificazione e di integrazione dei servizi. Le sottozone F2 sono diversificate in:

ID ZONA	ST (mq)	IT max (mc/mq)	VT max (mc)	IF max (mc/mq)	H max (metri)	RC max (%)
AMBITO C - BIANCAREDDU RENA MAJORE						
F2_01 – Lampianu (inclusa nel P.I. Biancareddu – Tav. 5.9.5.3)	108.960	0,30	32.688	0,75	6,50	50%

Distanze: Si rinvia alla disciplina in merito alle distanze, contenuta nel titolo II capo IV del R.E.

In ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

PUA DI INIZIATIVA PRIVATA, il quale dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- uno o più proprietari qualora dimostrino l’impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso alla intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari (art.3 L.R. 20/1991). In tal caso la superficie minima di intervento è stabilita in mq 5.000;
- il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche o vincolate all’uso pubblico;
- il volume territoriale, determinato sulla base della superficie territoriale, dovrà essere così distribuito: - 83,33% destinazione alberghiera/residenziale; - 16,67% destinazione servizi pubblici.

3. CATEGORIE D'INTERVENTO

In assenza di PUA	I1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
	I2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	I3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
	I4	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (SENZA INCREMENTO DI VOLUMETRIA)
In presenza di PUA approvato	SONO CONSENTITI TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO PIANO ATTUATIVO	

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

ZONE F2 CON DESTINAZIONE D'USO ALBERGHIERO/RESIDENZIALE - Le zone F2 con destinazione d'uso alberghiera e residenziale sono indicate nella tabella di seguito:

ID ZONA	DESTINAZIONE D'USO VOLUMETRICHE
AMBITO C - BIANCAREDDU RENA MAJORE	
F2_01 – Lampianu (inclusa nel P.I. Biancareddu – Tav. 5.9.5.3)	MIN. 50% ALBERGHIERO, MAX 50% RESID.LE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso.

A) Per la destinazione residenziale:

MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA	
RES01 - Residenziale abitativa	
RES02 - Strutture ricettive extralberghiere	
RES02.a - Bed & Breakfast	
RES02.b - Residence	
RES02.d - Domos	
RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV)	
RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza	
RES03.a - studi professionali (locali dove si esercita una professione subordinata all'iscrizione in albi/ordini/collegi professionali, ecc), di superficie utile netta non superiore a 400 mq;	
RES03.b - attività commerciali aventi superficie non superiore al doppio della superficie degli esercizi di vicinato definita dall'articolo 4 della L.R. n. 5/2006, e pertanto aventi superficie di vendita non superiore a 500 mq;	
RES03.c - attività artigianali (laboratori artigianali e/o tecnico scientifici compatibili con la residenza) -e socio-sanitarie (ambulatori, laboratori di analisi, ecc) di superficie utile netta non superiore a 500 mq;	
RES03.d - attività di ristorazione e uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 mq	
RES03.e - attività turistico-ricettiva classificabile "alberghiera" ai sensi delle vigenti norme sul turismo, avente superficie utile netta (comprensiva di tutti gli ambienti costituenti l'attività, quali posti letto, servizi igienici, spazi per la preparazione e il consumo dei cibi, spazi di relazione e spazi comuni) non superiore a 500 mq;	
MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA	
TR01 - Strutture ricettive alberghiere	

TR01.a - Alberghi
TR01.b - Alberghi residenziali
TR01.c - Villaggi albergo
TR01.d - Alberghi diffusi
TR02 Strutture ricettive extralberghiere
TR02.a - Case per ferie
TR02.b - Ostelli per la gioventù
TR04 - Strutture ricettive all'aria aperta
TR04.b - Villaggi turistici

B) Per la destinazione alberghiera:

MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA	
TR01 - Strutture ricettive alberghiere	
TR01.a - Alberghi	
TR01.b - Alberghi residenziali	
TR01.c - Villaggi albergo	
TR01.d - Alberghi diffusi	
TR02 - Strutture ricettive extralberghiere	
TR02.a - Case per ferie	
TR02.b - Ostelli per la gioventù	
TR04 - Strutture ricettive all'aria aperta	
TR04.b - Villaggi turistici	

Per le zone F2 con destinazione d'uso alberghiera e residenziale, è consentita la conversione delle volumetrie residenziali, esistenti e/o programmate, in volumetrie alberghiere, secondo le destinazioni d'uso specifiche elencate nella tabella di cui al precedente punto B.

Ai sensi dell'art.20 comma 1, lett. b), punto 3 delle NTA del PPR, in fascia costiera non sono comunque ammessi nuovi campeggi.

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- dovranno essere previsti interventi di sistemazione degli spazi fruibili dalla collettività, prevedendo l'adeguamento delle infrastrutture a rete esistenti e la realizzazione degli accessi;
- i nuovi interventi dovranno prevedere operazioni di riqualificazione e di miglioramento della qualità paesaggistica. Il paesaggio agrario e/o naturale deve essere salvaguardato e mantenuto in perfetto stato di conservazione, così come le colture arboree tipiche della tradizione rurale locale esistenti, che devono essere conservate e reintegrate ove precedentemente sostituite. Sono ammesse nuove alberature purché dello stesso tipo di quelle esistenti o comunque appartenenti alla tradizione rurale locale o alla macchia mediterranea;
- le strade di accesso dovranno essere realizzate utilizzando i tracciati rurali esistenti. Le strade di accesso, i parcheggi, i percorsi pedonali e le aree pavimentate devono essere realizzate con materiali non impermeabilizzanti e coerenti con le caratteristiche rurali o naturali del paesaggio.
- gli interventi dovranno conformarsi alle caratteristiche morfologiche della zona interessata dall'intervento, dovranno essere privilegiate la qualità architettonica, l'utilizzo di tecniche innovative di bioedilizia, la rispondenza a principi di risparmio energetico ed eco-sostenibilità ambientale;

Per la zona F2_01 il piano attuativo (PUA) dovrà inoltre rispettare le prescrizioni sotto indicate e prevedere la realizzazione dei seguenti interventi, con oneri a carico del proponente:

F2_01	- opere di sistemazione a verde, percorsi, cartellonistica e quant'altro indicato nella tavola grafica di cui al progetto integrato - (Tavv. 5.9.5.3).
-------	--

6. PREMIALITA' AI SENSI DEL P.P.R.

Nelle Zone F2 è ammessa la trasformazione delle residenze turistiche o dei progetti per i quali sia già stata rilasciata la concessione edilizia ed approvata la realizzazione di residenze, in strutture ricettive con destinazione servizi per il turismo, con una premialità di cubatura fino ad un incremento del 25% dei volumi già concessi per le necessarie integrazioni funzionali, ai sensi dell'art.90 delle N.T.A. del P.P.R., nel caso di interventi di particolare qualità urbanistica e architettonica e nei casi di significativa compensazione paesaggistica o di razionalizzazione delle volumetrie disperse.

ART. 51 - SOTTOZONE F4 – NUOVI INSEDIAMENTI TURISTICI

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Si tratta di nuovi insediamenti con destinazione turistico - ricettiva localizzati in contiguità/integrazione con gli insediamenti urbani. Le sottozone F4 sono diversificate in:

ID ZONA	ST (mq)	IT max (mc/mq)	VT max (mc)	IF max (mc/mq)	H max (metri)	RC max (%)
AMBITO A - PLATAMONA						
F4_01 - Platamona (inclusa nel P.I. Platamona - Tav. 5.9.5.1)	701.642	0,10	70.164	0,75	6,50	50%
F4_02 (Strada Platamona) (inclusa nel P.I. Platamona - Tav. 5.9.5.1)	254.693	0,10	25.469	0,75	6,50	50%
F4_03 (Monte D'Accoddi) (inclusa nel P.I. Platamona - Tav. 5.9.5.1)	46.892	0,30	14.068	0,75	6,50	50%
AMBITO B - FIUMESANTO						
F4_04 (Fiumesanto) (inclusa nel P.I. Fiumesanto - Tav. 5.9.5.2)	358.322	0,45	161.245	0,75	6,50	50%
AMBITO C - BIANCAREDDU RENA MAJOIRE						
F4_05 – Lampianu (inclusa nel P.I. Biancareddu – Tav. 5.9.5.3)	39.163	0,40	15.665	0,75	6,50	50%
F4_06 - Lampianu (inclusa nel P.I. Biancareddu – Tav. 5.9.5.3)	78.476	0,40	31.390	0,75	6,50	50%
F4_07 - Biancareddu (inclusa nel P.I. Biancareddu – Tav. 5.9.5.3)	39.122	0,30	11.737	0,75	6,50	50%
F4_08 - Biancareddu (inclusa nel P.I. Biancareddu – Tav. 5.9.5.3)	40.328	0,30	12.098	0,75	6,50	50%
AMBITO D - LA PEDRAIA						
F4_09 - La Pedraia (inclusa nel P.I. La Pedraia – Tav. 5.9.5.4)	24.428	0,30	7.328	0,75	6,50	50%
F4_10 - La Pedraia (inclusa nel P.I. La Pedraia – Tav. 5.9.5.4)	29.722	0,30	8.917	0,75	6,50	50%
F4_11 - La Pedraia (inclusa nel P.I. La Pedraia – Tav. 5.9.5.4)	20.982	0,30	6.295	0,75	6,50	50%
AMBITO E - ARGENTIERA PALMADULA PORTO PALMAS						
F4_12 – Palmadula (inclusa nel P.I. Argentiera Porto Palmas Palmadula – Tav. 5.9.5.5)	140.292	0,30	42.088	0,75	6,50	50%

F4_13 – Palmadula (inclusa nel P.I. Argentiera Porto Palmas Palmadula – Tav. 5.9.5.5)	23.759	0,30	7.128	0,75	6,50	50%
F4_14 – Palmadula (inclusa nel P.I. Argentiera Porto Palmas Palmadula – Tav. 5.9.5.5)	8.832	0,30	2.650	0,75	6,50	50%
F4_15 – Palmadula (inclusa nel P.I. Argentiera Porto Palmas Palmadula – Tav. 5.9.5.5)	13.238	0,30	3.971	0,75	6,50	50%
F4_16 – Palmadula (inclusa nel P.I. Argentiera Porto Palmas Palmadula – Tav. 5.9.5.5)	41.547	0,30	12.464	0,75	6,50	50%
F4_17 – Argentiera (inclusa nel P.I. Argentiera Porto Palmas Palmadula – Tav. 5.9.5.5)	64.984	0,40	25.994	0,75	6,50	50%
F4_18 – Argentiera (inclusa nel P.I. Argentiera Porto Palmas Palmadula – Tav. 5.9.5.5)	60.523	0,40	24.209	0,75	6,50	50%
AMBITO F - PORTO FERRO VILLASSUNTA						
F4_19 – Villassunta (inclusa nel P.I. Porto Ferro Villassunta – Tav. 5.9.5.6)	91.202	0,30	27.361	0,75	6,50	50%

Distanze: Si rinvia alla disciplina in merito alle distanze, contenuta nel titolo II capo IV del R.E. Per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt. 6.

In ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

PUA DI INIZIATIVA PRIVATA, il quale dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso alla intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari (art.3 L.R. 20/1991). In tal caso la superficie minima di intervento è stabilita in mq 5.000;
- il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche o vincolate all'uso pubblico;
- il volume territoriale, determinato sulla base della superficie territoriale, dovrà essere così distribuito: - 83,33% destinazione alberghiera/residenziale; - 16,67% destinazione servizi pubblici.

3. CATEGORIE D'INTERVENTO:

In assenza di PUA	I1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
	I2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	I3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO

		CONSERVATIVO
	I4	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (SENZA INCREMENTO DI VOLUMETRIA)
In presenza di PUA approvato	SONO CONSENTITI TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO PIANO ATTUATIVO	

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le destinazioni d'uso di seguito indicate.

4.1 - ZONE F4 CON DESTINAZIONE D'USO ESCLUSIVAMENTE ALBERGHIERA. Le zone F4 con destinazione d'uso esclusivamente alberghiera sono indicate nella tabella di seguito:

ID ZONA	DESTINAZIONE D'USO VOLUMETRICHE
AMBITO A - PLATAMONA	
F4_01 - Platamona (inclusa nel P.I. Platamona - Tav. 5.9.5.1)	100 % ALBERGHIERO
F4_02 (Strada Platamona) (inclusa nel P.I. Platamona - Tav. 5.9.5.1)	100 % ALBERGHIERO
F4_03 (Monte D'Accoddi) (inclusa nel P.I. Platamona - Tav. 5.9.5.1)	100 % ALBERGHIERO
AMBITO B - FIUMESANTO	
F4_04 (Fiumesanto) (inclusa nel P.I. Fiumesanto - Tav. 5.9.5.2)	100 % ALBERGHIERO
AMBITO C - BIANCAREDDU RENA MAJORE	
F4_05 – Lampianu (inclusa nel P.I. Biancareddu – Tav. 5.9.5.3)	100 % ALBERGHIERO
F4_06 - Lampianu (inclusa nel P.I. Biancareddu – Tav. 5.9.5.3)	100 % ALBERGHIERO
AMBITO E - ARGENTIERA PALMADULA PORTO PALMAS	
F4_17– Argentiera (inclusa nel P.I. Argentiera Porto Palmas Palmadula – Tav. 5.9.5.5)	100 % ALBERGHIERO
F4_18– Argentiera (inclusa nel P.I. Argentiera Porto Palmas Palmadula – Tav. 5.9.5.5)	100 % ALBERGHIERO

Per le zone F4 con destinazione d'uso esclusivamente ricettiva sono ammesse le seguenti specifiche destinazione d'uso:

MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA	
	TR01 - Strutture ricettive alberghiere
	TR01.a - Alberghi

4.2 - ZONE F4 CON DESTINAZIONE D'USO ALBERGHIERA/RESIDENZIALE - Le zone F4 con destinazione d'uso alberghiera e residenziale sono indicate nella tabella di seguito:

ID ZONA	DESTINAZIONE D'USO VOLUMETRICHE
AMBITO C - BIANCAREDDU RENA MAJORE	
F4_07 - Biancareddu (inclusa nel P.I. Biancareddu – Tav. 5.9.5.3)	MIN. 50% ALBERGHIERO, MAX 50% RESID.LE
F4_08 - Biancareddu (inclusa nel P.I. Biancareddu – Tav. 5.9.5.3)	MIN. 50% ALBERGHIERO, MAX 50% RESID.LE
AMBITO D - LA PEDRAIA	

F4_09 - La Pedraia (inclusa nel P.I. La Pedraia – Tav. 5.9.5.4)	MIN. 50% ALBERGHIERO, MAX 50% RESID.LE
F4_10 - La Pedraia (inclusa nel P.I. La Pedraia – Tav. 5.9.5.4)	MIN. 50% ALBERGHIERO, MAX 50% RESID.LE
F4_11 - La Pedraia (inclusa nel P.I. La Pedraia – Tav. 5.9.5.4)	MIN. 50% ALBERGHIERO, MAX 50% RESID.LE
AMBITO E - ARGENTIERA PALMADULA PORTO PALMAS	
F4_12 – Palmadula (inclusa nel P.I. Argentiera Porto Palmas Palmadula – Tav. 5.9.5.5)	MIN. 50% ALBERGHIERO, MAX 50% RESID.LE
F4_13 – Palmadula (inclusa nel P.I. Argentiera Porto Palmas Palmadula – Tav. 5.9.5.5)	MIN. 50% ALBERGHIERO, MAX 50% RESID.LE
F4_14 – Palmadula (inclusa nel P.I. Argentiera Porto Palmas Palmadula – Tav. 5.9.5.5)	MIN. 50% ALBERGHIERO, MAX 50% RESID.LE
F4_15 – Palmadula (inclusa nel P.I. Argentiera Porto Palmas Palmadula – Tav. 5.9.5.5)	MIN. 50% ALBERGHIERO, MAX 50% RESID.LE
F4_16 – Palmadula (inclusa nel P.I. Argentiera Porto Palmas Palmadula – Tav. 5.9.5.5)	MIN. 50% ALBERGHIERO, MAX 50% RESID.LE
AMBITO F - PORTO FERRO VILLASSUNTA	
F4_19 – Villassunta (inclusa nel P.I. Porto Ferro Villassunta – Tav. 5.9.5.6)	MIN. 50% ALBERGHIERO, MAX 50% RESID.LE

Per le zone F4 con destinazione d'uso alberghiera e residenziale sono ammesse le specifiche destinazione d'uso di seguito indicate.

A) Per la destinazione residenziale:

MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA

RES01 - Residenziale abitativa

RES02 - Strutture ricettive extralberghiere

RES02.a - Bed & Breakfast

RES02.b - Residence

RES02.d - Domos

RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV)

RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza

RES03.a - studi professionali (locali dove si esercita una professione subordinata all'iscrizione in albi/ordini/collegi professionali, ecc), di superficie utile netta non superiore a 400 mq;

RES03.b - attività commerciali aventi superficie non superiore al doppio della superficie degli esercizi di vicinato definita dall'articolo 4 della L.R. n. 5/2006, e pertanto aventi superficie di vendita non superiore a 500 mq;

RES03.c - attività artigianali (laboratori artigianali e/o tecnico scientifici compatibili con la residenza) -e socio-sanitarie (ambulatori, laboratori di analisi, ecc) di superficie utile netta non superiore a 500 mq;

RES03.d - attività di ristorazione e uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 mq

RES03.e - attività turistico-ricettiva classificabile "alberghiera" ai sensi delle vigenti norme sul turismo, avente superficie utile netta (comprensiva di tutti gli ambienti

costituenti l'attività, quali posti letto, servizi igienici, spazi per la preparazione e il consumo dei cibi, spazi di relazione e spazi comuni) non superiore a 500 mq;

B) Per la destinazione alberghiera:

MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA

TR01 - Strutture ricettive alberghiere

TR01.a - Alberghi

TR01.b - Alberghi residenziali

TR01.c - Villaggi albergo

TR01.d - Alberghi diffusi

TR02 Strutture ricettive extralberghiere

TR02.a - Case per ferie

TR02.b - Ostelli per la gioventù

TR04 - Strutture ricettive all'aria aperta

TR04.b - Villaggi turistici

Per le zone F4 con destinazione d'uso alberghiera e residenziale, è consentita la conversione delle volumetrie residenziali, esistenti e/o programmate, in volumetrie alberghiere, secondo le destinazioni d'uso specifiche elencate nella tabella di cui al precedente punto B.

Ai sensi dell'art.20 comma 1, lett. b), punto 3 delle NTA del PPR, in fascia costiera non sono comunque ammessi nuovi campeggi.

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

In tutte le zone F4 l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- gli interventi dovranno conformarsi alle caratteristiche morfologiche della zona interessata dall'intervento, dovranno essere privilegiate la qualità architettonica, l'utilizzo di tecniche innovative di bioedilizia, la rispondenza a principi di risparmio energetico ed eco-sostenibilità ambientale;
- l'edificazione dei nuovi volumi dovrà essere programmata e realizzata, per quanto possibile, in adiacenza alle strutture esistenti, le quali dovranno essere riconvertite per finalità alberghiere, anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione, con l'obiettivo di un incremento della qualità paesaggistica ed ambientale; come specificato all'art.9 c.3 delle presenti NTA, gli edifici esistenti dovranno essere considerati all'interno della verifica della volumetria massima ammissibile.
- gli spazi liberi dovranno essere sistemati a verde, mediante la piantumazione di essenze autoctone.

Per le zone F4 con destinazione d'uso esclusivamente alberghiera il piano attuativo (PUA) dovrà inoltre rispettare le prescrizioni sotto indicate e prevedere la realizzazione dei seguenti interventi, con oneri a carico del proponente:

F4_01	- opere di sistemazione a verde, percorsi, cartellonistica e quant'altro indicato nella tavola grafica di cui al progetto integrato (Tav. 5.9.5.1); - attraversamento pedonale strada provinciale 90 e collegamento con la via della Torre, sistemazione dell'area attigua allo spazio destinato al culto, al fine dell'inserimento di strutture di supporto alla balneazione.
F4_02	- sistemazione della fontana adiacente la viabilità comunale; - opere di sistemazione a verde, percorsi, cartellonistica e quant'altro indicato nella tavola grafica di cui al progetto integrato (Tav. 5.9.5.1);

	- le volumetrie esistenti potranno essere delocalizzate nei lotti di proprietà, a condizione che gli interventi determinino un incremento della qualità paesaggistica ed ambientale
F4_03	- i volumi previsti dovranno essere localizzati al di fuori della fascia di tutela condizionata di cui al bene archeologico "Monte D'Accoddi"; - nelle aree standard collocate al di fuori della fascia di tutela condizionata dovranno essere previste strutture attrezzate all'aria aperta, finalizzate alla valorizzazione e fruizione del bene archeologico; - opere di sistemazione a verde, percorsi, cartellonistica e quant'altro indicato nella tavola grafica di cui al progetto integrato (Tav. 5.9.5.1);
F4_04	- la bonifica dello stato dei luoghi, secondo le norme di settore; - opere di sistemazione naturalistica e/o rinaturalizzazione dell'arenile ed in generale delle superfici non pavimentate, prospicienti il comparto della zona F4; - opere di sistemazione e messa in sicurezza della strada di accesso sterrata esistente, ubicata in adiacenza allo stagno di Pilo, nonché di accesso pedonale all'arenile adiacente alla suddetta strada (es. passerelle in legno e/o altre opere conformi alle prescrizioni di cui al PUL vigente). - opere di sistemazione a verde, percorsi, cartellonistica e quant'altro indicato nella tavola grafica di cui al progetto integrato (Tav. 5.9.5.2);
F4_05, F4_06, F4_17, F4_18, F4_19	- opere di sistemazione a verde, percorsi, cartellonistica e quant'altro indicato nella tavola grafica di cui al progetto integrato - (Tavv. 5.9.5.3 - 5.9.5.4 - 5.9.5.5 - 5.9.5.6). Per la zona F4_05 i nuovi volumi dovranno essere collocati al di fuori delle aree seminaturali come individuate dal PPR

6. PREMIALITA' AI SENSI DEL P.P.R.

Nelle Zone F4 è ammessa la trasformazione delle residenze turistiche o dei progetti per i quali sia già stata rilasciata la concessione edilizia ed approvata la realizzazione di residenze, in strutture ricettive con destinazione servizi per il turismo, con una premialità di cubatura fino ad un incremento del 25% dei volumi già concessi per le necessarie integrazioni funzionali, ai sensi dell'art.90 delle N.T.A. del P.P.R., nel caso di interventi di particolare qualità urbanistica e architettonica e nei casi di significativa compensazione paesaggistica o di razionalizzazione delle volumetrie disperse.

ART. 52 - ABROGATO

CAPO VII – ZONE PER SERVIZI GENERALI

ART. 53 - SOTTOZONE G – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI

1. DEFINIZIONE E RAPPORTI CON IL PPR

Si tratta di aree destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria superiore e universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori, termovalorizzatori e simili (D.A. 20.12.1983 n° 2266/U).

Il PUC verifica, precisa e disciplina i contenuti del PPR in materia di aree destinate a: 1) servizi generali pubblici e privati, 2) aree a parco con doppia valenza di dotazione ambientale e di spazio funzionale per attività all'aperto, 3) aree destinate ad impianti per la difesa e la sicurezza nazionale, 4) gli impianti e le reti legati ai cicli ecologici (rifiuti, acque, energia), 5) le infrastrutture per la mobilità e altre attrezzature ed impianti con finalità specifiche quali, 6) le chiese, i conventi, i seminari e luoghi

di culto, 7) i cimiteri, 8) le carceri, 9) le aree campi nomadi, 10) gli impianti di distribuzione carburanti esistenti e di nuova realizzazione, 11) le aree destinate a funzioni generali a servizio del nucleo di Predda Niedda e 12) Centro direzionale finalizzato alla riqualificazione dell'edificio di Viale Porto Torres.

La pianificazione comunale sulle zone G individua le seguenti sottozone:

SOTTOZONE G1 - Attrezzature di servizio pubbliche e private (*all'interno di tale sottozona sono consentite tutte le funzioni attribuite in essa comprese, senza che il passaggio dall'una all'altra comporti variante allo strumento urbanistico*), comprendono:

- strutture per l'istruzione secondaria superiore (ex. G1.1.1)
- università ed ersu (ex. G1.1.2)
- laboratori, ospedali, cliniche (ex. G1.2.1)
- strutture socio assistenziali (ex. G1.2.2)
- strutture per il recupero delle dipendenze (ex. G1.2.3)
- musei e padiglioni espositivi (ex. G1.3.1)
- biblioteche ed archivi (ex. G1.3.2)
- padiglioni fieristici (ex. G1.3.3)
- attività direzionali ed uffici (ex. G1.4)
- mercati civici (ex. G1.5)
- teatri, cinema, spazi e luoghi di pubblico spettacolo, alberghi, centri congressuali e strutture commerciali (ex. G1.6) -

SOTTOZONE G2 - parchi urbani, strutture per lo sport e il tempo libero (*all'interno di tale sottozona sono consentite tutte le funzioni attribuite in essa comprese, senza che il passaggio dall'una all'altra comporti variante allo strumento urbanistico*), comprendono:

- parchi urbani (ex. G2.1)
- parchi ricreativi – sportivi (ex. G2.2)

SOTTOZONE G3 - aree militari; comprendono aree e fabbricati destinati alla difesa militare quali caserme, depositi, autoparchi, poligoni di tiro.

SOTTOZONE G4 - infrastrutture territoriali legate ai cicli ecologici e dell'energia (*all'interno di tale sottozona sono consentite tutte le funzioni attribuite in essa comprese, senza che il passaggio dall'una all'altra comporti variante allo strumento urbanistico*); comprendono:

- il ciclo dei rifiuti con le discariche rsu (ex. G4.1.1)
- gli impianti di trattamento rifiuti (ex. G4.1.2)
- le isole ecologiche (ex. G4.1.3)
- il ciclo delle acque con gli impianti di potabilizzazione (ex. G4.2.1)
- i depuratori (ex. G4.2.2)
- il ciclo relativo all'energia elettrica e del gas con relative centrali e reti (ex. G4.3.1)
- campi eolici e fotovoltaici esistenti con le reti relative (ex. G4.3.2)

SOTTOZONE G5 - infrastrutture per la mobilità (*all'interno di tale sottozona sono consentite tutte le funzioni attribuite in essa comprese, senza che il passaggio dall'una all'altra comporti variante allo strumento urbanistico*); comprendono:

- le aree di pertinenza delle infrastrutture di trasporto ferroviarie, tranviarie e su gomma e spazi annessi (ex. G5.1.1)
- i nodi dei trasporti quali le stazioni ferroviarie (ex. G5.2.1)
- i centri intermodali (ex. G5.2.2)

SOTTOZONE G6 - chiese, conventi, seminari e luoghi di culto;

SOTTOZONE G7 - cimiteri;

SOTTOZONE G8 - carceri;

SOTTOZONE G9 - aree campi nomadi;

SOTTOZONE G10 - impianti di distribuzione carburanti esistenti

SOTTOZONA G1* - Attrezzature di servizio private.

SOTTOZONE G5*- aree attrezzate per la sosta e l'accoglienza dei caravan e autocaravan (ex. G5.1.6)

SOTTOZONE GS (SPECIALI) - aree destinate ad accogliere le funzioni di carattere generale a servizio del nucleo di Predda Niedda, comprendono: uffici in genere, attività di servizi e per la ricerca, attrezzature congressuali, i pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande.

SOTTOZONE GC (CENTRO DIREZIONALE) - aree con destinazione mista residenziale e per attività direzionali e commerciali, finalizzate alla riqualificazione dell'edificato di viale Porto Torres.

2. PRESCRIZIONI PAI

Qualora vi siano aree delle zone territoriali omogenee di cui al presente capo ricadenti nelle aree individuate di pericolosità idraulica e/o da frana, si applicano le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PAI e, nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione delle stesse, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo aggiornato.

ART. 54 - PRESCRIZIONI GENERALI PER LE ZONE G

1. È prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica o privata.

2. I PUA e i progetti dovranno essere redatti prevedendo le necessarie dotazioni territoriali secondo le prescrizioni di cui all'art. 8 del D.A. 2266/U/1983. In particolare nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve 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. Nel caso di edifici di impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio. Secondo quanto disposto all'art. 9 della Circ. 1/1984 del DA 2266/U/1983, nel caso di PUA di iniziativa privata, non si prevedono aree di cessione per servizi pubblici.

3. La Sottozona G1 di via Verona è disciplinata nel progetto norma di cui alla TAV.5.8.2.7.

4. Per gli edifici o attrezzature pubbliche o di interesse pubblico ricadenti in una qualsiasi delle Sottozone G definite all'art. 53, è ammesso, il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, secondo quanto previsto dall'art. 14 del DPR 380/2001;

ART. 55 - SOTTOZONE G1, G2, G3, G4, G6, G7, G8, G9

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

È prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq incrementabile con PUA. Per la redazione dei piani attuativi, il Puc assegna alle zone G1 e G2 i seguenti indici massimi di edificabilità:

- Sottozone G1:

- interventi di iniziativa privata: it max 1,5 mc/mq

- interventi di iniziativa pubblica: it max da determinarsi in rapporto all'intervento pubblico;

- Sottozone G2: it max 0,03 mc/mq

- interventi di iniziativa privata: it max 0,03 mc/mq

- interventi di iniziativa pubblica: it max da determinarsi in rapporto all'intervento

pubblico;

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA/PRIVATA - OPERA PUBBLICA. Dovranno essere riservati spazi pubblici o ad uso pubblico da destinare a verde pubblico e parcheggi nella misura dell'80% (senza contare le sedi viarie) della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti; di tale percentuale almeno la metà deve essere adibita a parcheggi

3. CATEGORIE D'INTERVENTO

In assenza di PUA	I1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
	I2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	I3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
	I4	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (SENZA INCREMENTO DI VOLUMETRIA)
In presenza di PUA approvato	SONO CONSENTITI TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO PIANO ATTUATIVO	

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

A) Sottozona G1 - Attrezzature di servizio pubbliche e private:

MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA	
TR01 - Strutture ricettive alberghiere	
TR01.a - Alberghi	
MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA	
DIR - Direzionale	
DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati	
DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università	
DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura	
DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali	
COMM - Commercio	
COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)	
COMM02 - Grandi Strutture di Vendita (GSV)	
COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro	
COMM05 - Commercio all'ingrosso	
COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande	
SS - Socio- sanitaria	
SS.a - Attrezzature socio-sanitarie, comprendono: a)- servizi alla persona (ospedali, cliniche, case di cura, ecc.); b)- servizi per gli animali (case di cura veterinarie, poliambulatori veterinari);	
SS.b - Ambulatori e poliambulatori, centri sanitari per la cura delle persone e/o degli animali;	
SS.c - Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale;	
SS.d - Attrezzature socio assistenziali	

Gli alberghi (e in generale le attività turistiche) sono ammessi solo se ausiliari/connessi agli altri servizi generali. Non sono ammesse zone G con soli alberghi, o realizzati alberghi senza che vi sia già il servizio generale. Gli alberghi, inoltre, non devono essere prevalenti rispetto al servizio generale ma proporzionati ad essi.

B) Sottozona G2 - parchi urbani, strutture per lo sport e il tempo libero:

MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA	
TR01 - Strutture ricettive alberghiere	
TR01.a - Alberghi	
MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA	
DIR - Direzionale	
DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili ecc;	
COMM - Commercio	
COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande	

C) Sottozona G3 - aree militari

MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA	
DIR - Direzionale	
DIR04 - Strutture militari e penitenziarie	

D) Sottozona G4 - infrastrutture territoriali legate ai cicli ecologici e dell'energia

Sono consentite tutte le destinazioni d'uso relative e funzionali alle infrastrutture territoriali legate ai cicli ecologici, dei rifiuti, ai cicli delle acque e dell'energia elettrica, come puntualmente specificati nell'art. 53 delle presenti N.T.A. quali uffici, alloggi di custodia, locali mensa, depositi e magazzini, autorimesse, ecc.);	
---	--

E) Sottozona G6 - chiese, conventi, seminari e luoghi di culto

MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA	
DIR - Direzionale	
DIR05a - Strutture di culto, religiose (chiese, conventi, seminari e luoghi di culto)	

F) Sottozona G7 – cimiteri

MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA	
DIR - Direzionale	
DIR05b - Strutture di sepoltura (cimiteri)	

G) Sottozona G8 – carceri

MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA	
DIR - Direzionale	
DIR04 - Strutture militari e penitenziarie	

H)- Sottozona G9 - aree campi nomadi

MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA	
SS - Socio- sanitaria	
SS.e - Attrezzature per campi nomadi	

5. PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SOTTOZONE G1 SITUATE IN LOCALITÀ SAN LORENZO

1) Per l'area "Università ed ERSU" (ex. G1.1.2) inquadrata nella Sottozona G1 destinata ad accogliere il campus universitario, si applica la seguente disciplina:

Parametri urbanistici ed edilizi - it max 3,00 mc/mq.

Modalità di attuazione - Permesso di costruire convenzionato

Categorie d'intervento - tutte quelle previste nel permesso di costruire convenzionato.

2) Per la rimanente area in zona G1, si applica la disciplina di cui alla zona G1.

6. PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LA SOTTOZONA G6 SITUATA IN LOCALITÀ "EREMITU"

Per tale sottozona, caratterizzata da colture arboree specializzate, è prescritta la conservazione e salvaguardia della parte ineditata e ad uso agricolo. Il Piano attuativo potrà prevedere la realizzazione di nuovi interventi esclusivamente nelle aree già edificate, in adiacenza ai fabbricati

esistenti.

ART. 56 - SOTTOZONA G5 - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

1. DEFINIZIONE

Comprendono le aree attualmente adibite e previste per svolgere funzioni legate al trasporto passeggeri e merci ed alla mobilità e attrezzature di servizio connesse (parchi ferroviari, tranviari, automobilistici, stazioni ferroviarie e tranviarie, centri intermodali e di scambio e relativi spazi annessi).

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA/PRIVATA - OPERA PUBBLICA. Dovranno essere riservati spazi pubblici o ad uso pubblico da destinare a verde pubblico e parcheggi nella misura dell'80% (senza contare le sedi viarie) della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti; di tale percentuale almeno la metà deve essere adibita a parcheggi

3. CATEGORIE D'INTERVENTO

In assenza di PUA	I1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
	I2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	I3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
	I4	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (SENZA INCREMENTO DI VOLUMETRIA)
In presenza di PUA approvato	SONO CONSENTITI TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO PIANO ATTUATIVO	

4. DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA	
DIR - Direzionale	
DIR09 - Attrezzature e strutture per la mobilità	

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per gli impianti ferroviari, situati in adiacenza al viale Sicilia, ad ovest del quartiere "Sacro Cuore", la sottozona è suddivisa in due Comparti. Per il Comparto 1, già irrimediabilmente trasformato dagli impianti ferroviari esistenti, è ammesso l'intervento diretto per un volume massimo non superiore al 20% di quello esistente nel Comparto stesso. Per l'attuazione del Comparto 2 valgono le prescrizioni generali di cui all'art. 54 che prevedono la predisposizione di apposito Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica o, in alternativa, il progetto di opera pubblica come previsto nell'art. 55.

ART. 57 – SOTTOZONA G10 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI ESISTENTI

1. DEFINIZIONE

Parti del territorio su cui insistono impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione quali benzine, gasolio, G.P.L., metano, idrogeno, miscele metano-idrogeno e qualsiasi altro carburante conforme alle norme emanate dagli enti competenti secondo la vigente normativa.

La sottozona G10 individua gli impianti precedentemente inquadrati nella sottozona G5.1.4, ad eccezione di quelli ricadenti su viabilità di piano. In tali impianti, oltre alle colonnine di erogazione, ai serbatoi e alle pensiline, possono essere presenti a seconda dell'ampiezza dell'impianto, fabbricati di servizio dotati di servizi igienici, locali di deposito, locali per il lavaggio e/o ingrassaggio degli autoveicoli, locali per la vendita di accessori per auto e per il viaggio, eventuale locale di ristoro.

Le eventuali attività integrative presenti (vendita prodotti per l'auto e/o per la persona, locale di ristoro) sono connesse all'impianto di carburante e non possono essere cedute autonomamente e

decadono con la chiusura definitiva dell'impianto.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

TITOLO ABILITATIVO DIRETTO – Per gli interventi previsti dalla DGR n. 45/7 del 05.12.2003 e dalle norme di settore
PUA DI INIZIATIVA PRIVATA - Per nuovi interventi edificatori aggiuntivi alle dotazioni minime previste dalla DGR n. 45/7 del 05.12.2003 e dalle norme di settore. Dovranno essere riservati spazi pubblici o ad uso pubblico da destinare a verde pubblico e parcheggi nella misura dell'80% (senza contare le sedi viarie) della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti; di tale percentuale almeno la metà deve essere adibita a parcheggi

3. CATEGORIE D'INTERVENTO

In assenza di PUA	I1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
	I2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	I3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
	I4	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (SENZA INCREMENTO DI VOLUMETRIA)
In presenza di PUA approvato	SONO CONSENTITI TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO PIANO ATTUATIVO	

ART. 58 - NUOVI IMPIANTI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

1. DEFINIZIONE

Nel rispetto delle norme di settore (sicurezza, antincendio, sanitaria, ambientale, fiscale, urbanistico - edilizia e di tutela dei beni paesaggistici, storici, artistici e archeologici), la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti per autotrazione quali benzine, gasolio, G.P.L, metano, idrogeno, miscele metano-idrogeno e qualsiasi altro carburante conforme alle norme emanate dagli enti competenti secondo la vigente normativa è consentita in tutte le zone urbanistiche omogenee del territorio comunale ad esclusione delle aree ricadenti all'interno dei "Centri di Prima e Antica Formazione" e/o in presenza di ogni eventuale altro vincolo gravante sull'area interessata che ne impedisce l'edificazione (fasce di rispetto, aree gravate da vincolo preordinato all'esproprio, programmi e previsioni di realizzazione di infrastrutture pubbliche, ecc.).

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

TITOLO ABILITATIVO DIRETTO - Per gli interventi di cui alla DGR n. 45/7 del 05.12.2003
PUA DI INIZIATIVA PRIVATA - Per nuovi interventi edificatori aggiuntivi alle dotazioni minime previste dalla DGR n. 45/7 del 05.12.2003 e dalle norme di settore (qualora ricadente in zona urbanistica per la quale è prevista la formazione di un PUA, ai sensi dell'art.3 della L.R. 20/1991). Dovranno essere riservati spazi pubblici o ad uso pubblico da destinare a verde pubblico e parcheggi nella misura dell'80% (senza contare le sedi viarie) della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti; di tale percentuale almeno la metà deve essere adibita a parcheggi

3. CATEGORIE D'INTERVENTO

In assenza di PUA	I1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
	I2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	I3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
	I4	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (SENZA INCREMENTO DI VOLUMETRIA)

In presenza di PUA approvato	SONO CONSENTITI TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO PIANO ATTUATIVO
------------------------------	--

ART. 59 - SOTTOZONA G1* - LOCALITA' "GIOGANTI"

1. DEFINIZIONE – PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

La sottozona G1* (attrezzature di servizio private) individua un'area ricadente in ambito extraurbano situata in località denominata "Gioganti".

Parametri urbanistici ed edilizi - Indice territoriale non superiore a 0,15 mc/mq.

A sensi della Deliberazione G.R. n. 44/15 del 31.10.2007, con la quale è stata approvata l'intesa di cui all'art.11 delle NTA del PPR: -è prevista una nuova volumetria per albergo (1.996,28 mc) e centro congressi (3.120 mc), con un indice fondiario fissato in 0,15 mc/mq; -devono essere assicurati obiettivi di qualità nelle tipologie architettoniche.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

PUA di iniziativa privata - Dovranno essere riservati spazi pubblici o ad uso pubblico da destinare a verde pubblico e parcheggi nella misura dell'80% (senza contare le sedi viarie) della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti; di tale percentuale almeno la metà deve essere adibita a parcheggi
--

3. CATEGORIE D'INTERVENTO

In assenza di PUA approvato	11	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
	12	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	13	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
	14	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (SENZA INCREMENTO DI VOLUMETRIA)
In presenza di PUA approvato	SONO CONSENTITI TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO PIANO ATTUATIVO	

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA	
TR01 - Strutture ricettive alberghiere	
TR01.a - Alberghi	
MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA	
DIR - Direzionale	
DIR07 - Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;	
DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili ecc;	
COMM - Commercio	
COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande	

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Gli interventi di nuova realizzazione devono essere attuati in modo che siano assicurati obiettivi di qualità architettonica degli edifici nonché ambientale degli spazi aperti, in un'ottica di integrazione dell'insediamento nel contesto paesaggistico al contorno.

ART. 60 – SOTTOZONA G5* - AREE ATTEZZATE PER LA SOSTA TEMPORANEA DEI CARAVAN E AUTOCARAVAN

1. DEFINIZIONE

Le sottozona G5* individuano, ai sensi dell'art.21 c.2 della L.R. 16/2017, le aree attrezzate di sosta temporanea per caravan e autocaravan.

Sono "aree di sosta di autocaravan e di caravan omologati a norma delle disposizioni vigenti" le aree destinate esclusivamente al parcheggio degli stessi mezzi per un periodo massimo di 48 ore consecutive.

Le aree attrezzate per la sosta temporanea sono realizzate nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 185 del D.lgs 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e dell'articolo 378 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada) e sono fornite delle seguenti dotazioni minime:

- a) pozzetto di scarico autopulente;
- b) erogatore di acqua potabile;
- c) adeguato sistema di illuminazione;
- d) contenitori per le raccolte differenziate dei rifiuti effettuate nel territorio comunale;
- e) toponomastica della città contenente le informazioni turistiche aggiornate redatte nelle lingue locali e in altre lingue.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

PUA – Dovranno essere riservati spazi pubblici o ad uso pubblico da destinare a verde pubblico e parcheggi nella misura dell'80% (senza contare le sedi viarie) della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti; di tale percentuale almeno la metà deve essere adibita a parcheggi

3. CATEGORIE D'INTERVENTO

In assenza di PUA approvato	I1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
	I2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	I3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
	I4	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (SENZA INCREMENTO DI VOLUMETRIA)
In presenza di PUA approvato	SONO CONSENTITI TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO PIANO ATTUATIVO	

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

E' ammessa la realizzazione di attrezzature e impianti strettamente necessari a garantire la funzionalità dell'area.

ART. 61 – (ABROGATO)

ART. 62 - SOTTOZONE GS (SPECIALI) - PREDDA NIEDDA

1. DEFINIZIONE – PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Sono le aree destinate ad accogliere le attività direzionali e per la ricerca nell'Ambito di Predda Niedda, comprendono: Uffici in genere, attività di servizi e per la ricerca, attrezzature congressuali, pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande.

Parametri urbanistici ed edilizi - Indice territoriale non superiore a 0,01 mc/mq con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica o privata.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

PROGRAMMA INTEGRATO O PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA. Dovranno essere riservati spazi pubblici o ad uso pubblico da destinare a verde pubblico e parcheggi nella misura dell'80% (senza contare le sedi viarie) della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti; di tale percentuale almeno la metà deve essere adibita a parcheggi

3. CATEGORIE D'INTERVENTO

In assenza di PUA o P.I. approvato	I1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
	I2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	I3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
	I4	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (SENZA INCREMENTO DI VOLUMETRIA)
In presenza di PUA o P.I. approvato	SONO CONSENTITI TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO PIANO ATTUATIVO	

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA	
DIR - Direzionale	
DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati	
DIR02 - Attività produttive di servizi	
COMM - Commercio	
COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande	

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Gli interventi di nuova costruzione dovranno realizzare una fascia verde alberata con una profondità di 15 m dal filo interno del marciapiede.

ART. 63 - SOTTOZONA GC – VIALE PORTO TORRES

1. DEFINIZIONE – PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Comprende le aree edificate che si attestano su Viale Porto Torres contigue al Centro Storico ed al Cimitero monumentale, che necessitano di riqualificazione attraverso un riassetto urbanistico e la sostituzione dell'intero patrimonio edilizio in gran parte degradato e con destinazioni incompatibili con le aree di pregio con cui si relazionano.

Parametri urbanistici ed edilizi

L'indice territoriale massimo per la zona GC è pari a 2.1 mc/mq.

L'indice territoriale massimo per la zona C è pari a 1,5 mc/mq verificato per ogni comparto eventualmente individuato dal PUA.

L'indice territoriale massimo per la zona G è pari a 2,5 mc/mq.

La zona C partecipa alla volumetria totale con una percentuale non superiore al 28,6% della volumetria totale ammessa.

La zona G partecipa alla volumetria totale per una percentuale non inferiore al 71,4%.

La volumetria spettante alla zona C sarà ripartita secondo l'art. 4 comma 2° del D.A. 2266/U/83

Aree per Standards - Dovranno essere individuate aree per standard nella misura minima di:

- mq.27,65/ab ($ab=V/150$) per la parte di volume afferente la zona C;
- le quantità minime fissate dall'art. 8 comma 2 del Decreto 2266/U per le restanti volumetrie afferenti la zona G.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

PUA di iniziativa pubblica/privata esteso all'intera sottozona - Il PUA può prevedere l'attuazione attraverso la definizione di comparti di intervento che siano urbanisticamente omogenei, purché l'individuazione degli standards avvenga per aree dimensionalmente atte alla realizzazione dei servizi. Dovranno essere riservati spazi pubblici o ad uso

pubblico da destinare a verde pubblico e parcheggi nella misura dell'80% (senza contare le sedi viarie) della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti; di tale percentuale almeno la metà deve essere adibita a parcheggi

3. CATEGORIE D'INTERVENTO

In assenza di PUA approvato	I1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
	I2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	I3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
	I4	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (SENZA INCREMENTO DI VOLUMETRIA)
In presenza di PUA approvato	SONO CONSENTITI TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO PIANO ATTUATIVO	

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA	
RES01	- Residenziale abitativa (fino ad un massimo del 40% della superficie complessiva)
RES02	- Strutture ricettive extralberghiere
RES02.a	- Bed & Breakfast
RES02.b	- Residence
RES03	- Servizi strettamente connessi con la residenza
RES03.a	- studi professionali (locali dove si esercita una professione subordinata all'iscrizione in albi/ordini/collegi professionali, ecc), di superficie utile netta non superiore a 400 mq;
MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA	
TR01	- Strutture ricettive alberghiere
TR01.a	- Alberghi
TR01.b	- Alberghi residenziali
TR02	- Strutture ricettive extralberghiere
TR02.a	- Case per ferie
TR02.b	- Ostelli per la gioventù
MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE	
AI01	- Attività produttive di beni
AI01.a	- Attività produttive di beni compatibili con la residenza (fino al 25% della superficie complessiva)
MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA	
DIR	- Direzionale
DIR01	- Uffici in genere pubblici o privati
DIR02	- Attività produttive di servizi
DIR03	- Strutture per istruzione primaria, secondaria e università
DIR06a	- Attrezzature e strutture per la cultura
DIR06b	- Attrezzature e strutture congressuali
DIR07	- Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema,

	discoteche, teatri, ecc;
COMM - Commercio	
	COMM01a - Esercizi di vicinato (EV)
	COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)
	COMM02 - Grandi Strutture di Vendita (GSV)
	COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro
	COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande
SS - Socio- sanitaria	
	SS.b - Ambulatori e poliambulatori, centri sanitari per la cura delle persone e/o degli animali;
	SS.d - Attrezzature socio assistenziali

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La parte della Sottozona compresa nel “Quartiere Cimitero” di cui alla TAV.6.2.1.13 “Carte dei beni paesaggistici architettonici, archeologici e beni identitari (Urbano)” pur partecipando al computo della volumetria dovrà rimanere libera da edificazione.

Dovranno rimanere libere dall’edificazione tutte le aree comprese nella fascia di rispetto cimiteriale (AR); in tali aree potranno essere localizzati gli standard di verde pubblico S3 e di parcheggi pubblici S4 esclusivamente a raso.

Gli interventi di nuova costruzione dovranno rispettare la nuova viabilità individuata dal PUC e correlarsi con essa in modo organico e razionale.

Dovrà essere previsto un collegamento pedonale diretto, che sovrappassi la ferrovia, tra il Centro Direzionale ed il Centro Storico attraverso la Piazza S.Antonio.

ART. 63BIS (ABROGATO)

CAPO VIII - ZONE DI SALVAGUARDIA

ART. 64 – SOTTOZONE H – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI

1. DEFINIZIONE – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Si tratta di parti del territorio che rivestono un particolare valore speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali la fascia costiera, la fascia di rispetto cimiteriale, la fascia lungo le strade provinciali e comunali e le aree di particolare interesse paesaggistico o comprese in quest’ambito, ma che risultano compromesse.

La pianificazione comunale sulle zone H individua le seguenti sottozone:

SOTTOZONE H1 - zone archeologiche;

SOTTOZONE H2 - zone di pregio paesaggistico ambientale suddivise in:

H2.1 - sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole;

H2.2 - complessi dunali e i sistemi di spiaggia;

H2.3 - zone umide costiere;

H2.4 - area sic “Stagno di Pilo”;

H2.5 - laghi naturali, invasi artificiali, stagni e lagune, fiumi, torrenti e corsi d’acqua con relativa area di rispetto (A.R. 2.1 – fluviale)

H2.8 - valli urbane

H2.9 - boschi e foreste (art. 2, comma 6, D.Lgs 227/01)

SOTTOZONE H3 - aree di recupero ambientale che riguardano zone degradate e radicalmente compromesse dalle attività antropiche, si suddividono in:

H3.1 - discariche dismesse

H3.2 - scavi e cave dismesse

H3.3 - aree di riqualificazione ambientale

SOTTOZONE H4 - aree verdi, ubicate prevalentemente in adiacenza alla viabilità pubblica, sia urbana che extraurbana, che per ragioni di varia natura devono rimanere inedificate.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga, ai sensi dell'art.16 della Legge n. 765/1967, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

TITOLO ABILITATIVO DIRETTO

3. INDIRIZZI NORMATIVI - RAPPORTI CON IL PPR

Gli interventi di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici prevengono eventuali situazioni di rischio, costruiscono un duraturo equilibrio tra l'attività antropica e il sistema ambientale, migliorano la funzionalità ecosistemica, attivano opportuni sistemi di monitoraggio volti a verificare la salvaguardia della biodiversità, evidenziando eventuali situazioni di criticità.

Le trasformazioni ammesse sono condizionate alla minima trasformabilità, alla limitata visibilità, al contenimento delle superfici e dei volumi funzionali alle strette necessità nonché alla loro rapida e completa reversibilità.

4. PRESCRIZIONI PAI

Qualora vi siano aree delle zone territoriali omogenee di cui al presente capo ricadenti nelle aree individuate di pericolosità idraulica e/o da frana, si applicano le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PAI e, nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione delle stesse, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo aggiornato.

ART. 65 - SOTTOZONE H1 (ARCHEOLOGICHE)

1. DEFINIZIONE

La sottozona H1 - archeologica, riguarda l'area di sedime del monumento e quelle circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene.

2. PRESCRIZIONI - MODALITÀ DI INTERVENTO - ATTIVITÀ REGOLAMENTATE

Le modalità di intervento e le attività regolamentate sono contenute nelle Schede del Mosaico beni storico culturali.

3. CATEGORIE DI INTERVENTO

Le categorie di intervento sono contenute nelle Schede del Mosaico dei beni storico culturali.

ART. 66 – (ABROGATO)

ART. 67 - SOTTOZONE H2 (PAESAGGISTICO AMBIENTALE)

1. DEFINIZIONE

Sono le sottozone di pregio paesaggistico ambientale.

2. PRESCRIZIONI - MODALITÀ DI INTERVENTO - ATTIVITÀ REGOLAMENTATE

È vietato qualunque intervento di nuova costruzione o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso e od attività in quanto pregiudiziale della struttura, della stabilità o della funzionalità eco-sistemica o della fruibilità paesaggistica.

Gli interventi ammessi nelle zone H2 sono volti principalmente alla conservazione, valorizzazione e tutela del bene, limitando al massimo le trasformazioni. Tali interventi sono normati nei piani di gestione dei Siti di interesse Comunitario (SIC) per le sottozone H2.1, H2.2, H2.3, H2.4 e H2.5, nei Piani di Utilizzo dei Litorali (PUL) per le sottozone H2.2 e H2.3. Per le stesse sottozone non ricadenti nelle aree interessate da SIC gli interventi ammessi sono normati negli artt. 68, 69, 70, 71 al punto Gli interventi che riguardano gli edifici preesistenti, gli spazi aperti di pertinenza, le infrastrutture di accesso e le recinzioni devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame

particellari dei reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno. Si applicano le specifiche disposizioni delle componenti di paesaggio di cui all'art. 18, comma 4 e all'art. 20 delle NTA del PPR.

Le prescrizioni di cui al presente comma sono riferite a tutte le sottozone H2.

3. CATEGORIE DI INTERVENTO

Per gli edifici esistenti	I1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
	I2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	I3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

ART. 68 - SOTTOZONE H2.1 (BAIE, PROMONTORI, SCOGLIERE, FALESIE E PICCOLE ISOLE)

1. DEFINIZIONE

La sottozona H2.1 individua le aree morfologicamente definibili come baie, promontori, scogliere, falesie e piccole isole, con eccezione delle aree già in passato destinate urbanisticamente ad altri usi.

2. PRESCRIZIONI - MODALITÀ DI INTERVENTO - ATTIVITÀ REGOLAMENTATE

Valgono le prescrizioni generali per le sottozone H2 di cui all'Articolo 67.

Gli interventi ammessi sono quelli che consentono di mantenere la struttura originaria della vegetazione, favorendo l'evoluzione naturale degli elementi nativi.

Le attività regolamentate sono:

- le attività escursionistiche e le arrampicate sportive nelle falesie, nelle scogliere, nelle isole disabitate, e negli ambienti rocciosi ospitanti siti di nidificazione di rapaci, di uccelli marini coloniali e di altre specie protette di interesse conservatoristico e nei siti di importanza biogeografica per la flora e la fauna endemica.
- le attività turistiche e nei periodi di accesso agli scogli e alle piccole isole compresa la fascia marina circostante ed altri siti ospitanti specie protette di interesse conservazionistico, in relazione ai loro cicli riproduttivi.
- l'accesso alle cavità naturali, alle grotte e agli ambienti cavernicoli;
- l'accesso alle aree di cresta e ai depositi di versante, nei quali la sentieristica e la circolazione veicolare devono tener conto della salvaguardia e della integrità degli habitat maggiormente fragili.

ART. 69 - SOTTOZONE H2.2 (COMPLESSI DUNALI E SISTEMI DI SPIAGGIA)

1. DEFINIZIONE

La sottozona H2.2 individua le aree morfologicamente definibili come complessi dunali e sistemi di spiaggia. I complessi dunali sono costituite da depositi sabbiosi eolici, sia attivi che fossili, occupati o non occupati da vegetazione psammofila, che risultano in equilibrio con le prospicienti spiagge e le aree morfologicamente definibili come spiagge. Le spiagge sono costituite da depositi sabbiosi e/o ciottolosi in equilibrio con la retrostante zona dunale e la spiaggia sommersa se presenti.

2. PRESCRIZIONI - MODALITÀ DI INTERVENTO - ATTIVITÀ REGOLAMENTATE

Valgono le prescrizioni generali per le sottozone H2 di cui all'Articolo 67.

Gli interventi ammessi nei complessi dunali e sistemi di spiaggia sono:

- interventi di gestione in maniera da evitare tagli e utilizzazioni che compromettano il regolare sviluppo della vegetazione;
- interventi diretti a mantenere e favorire la struttura originaria della vegetazione, facilitando l'evoluzione naturale degli elementi nativi e la ricostituzione delle morfologie originarie;

-
- realizzazione di passerelle pedonali sopraelevate di tipo amovibile nelle zone di minor sensibilità ed assenza di vegetazione per il passaggio dalle zone retrodunali alle spiagge e viceversa, in numero proporzionato al flusso turistico ostacolando, contestualmente, il passaggio negli altri settori, con recinzioni in legname, interventi di ricostituzione della vegetazione psammofila e cartellonistica che inviti ad utilizzare i passaggi consentiti; sono vietate nei complessi dunali, in particolare in presenza di formazioni arbustive ed arboree, le installazioni temporanee e l'accesso motorizzato, nonché i flussi veicolari e pedonali incompatibili con la conservazione delle risorse naturali;
 - nei sistemi di spiaggia inseriti nel Piano di Utilizzo del Litorale (PUL) le strutture di supporto alla balneazione sono da realizzare conformemente alle prescrizioni qualitative e dimensionali contenute nel PUL.

Le attività regolamentate sono:

- programmi e progetti di salvaguardia e valorizzazione, specifiche misure di conservazione delle formazioni che coprono suoli stabilizzandone la struttura;
- programmi prioritari di monitoraggio scientifico.

ART. 70 - SOTTOZONE H2.3 (ZONE UMIDE COSTIERE)

1. DEFINIZIONE

La sottozona H2.3 individua le aree, in prossimità della costa, sommerse periodicamente o costantemente da acque con caratteristiche di salinità medio-elevata e presenza di vegetazione alofila. Vengono comprese in questo gruppo aree utilizzate recentemente o in passato come saline.

2. PRESCRIZIONI - MODALITÀ DI INTERVENTO - ATTIVITÀ REGOLAMENTATE

Valgono le prescrizioni generali per le sottozone H2 di cui all'Articolo 67.

Gli interventi ammessi sono quelli contemplati nei progetti e negli interventi atti a mantenere o migliorare la riconoscibilità la continuità e la compatibile fruibilità paesaggistica; in particolare nelle zone umide temporanee tutti gli interventi o attività che direttamente o indirettamente non comportino rischi di erosione, interrimento e di inquinamento;

Le attività regolamentate sono:

- programmi e progetti di tutela e valorizzazione con specifiche misure di conservazione delle formazioni vegetali; in particolare negli habitat prioritari ai sensi della direttiva habitat e nelle formazioni climatiche gli interventi forestali sono ammissibili solo a scopo conservativo;
- programmi di monitoraggio scientifico;
- disciplina ed organizzazione delle attività di pesca, se compatibili con le indicazioni contenute nei programmi di gestione speciale.

ART. 70 BIS - SOTTOZONE H2.4 (S.I.C. STAGNO DI PILO)

1. DEFINIZIONE

La sottozona H2.4 individua aree comprese nel SIC ITB010002 "Stagno di Pilo" rilevanti ai fini ambientali.

2. PRESCRIZIONI - MODALITÀ DI INTERVENTO - ATTIVITÀ REGOLAMENTATE

Valgono le prescrizioni generali per le sottozone H2 di cui all'Art. 67.

Gli interventi ammessi sono quelli contemplati nei progetti e negli interventi atti a mantenere o migliorare la riconoscibilità la continuità e la compatibile fruibilità paesaggistica; in particolare nelle zone umide temporanee tutti gli interventi o attività che direttamente o indirettamente non comportino rischi di erosione, interrimento e di inquinamento.

Le attività regolamentate sono:

- usi agricoli tradizionali del territorio sostenibili nel contesto ambientale di riferimento;

-
- programmi e progetti di tutela e valorizzazione con specifiche misure di conservazione delle formazioni vegetali;
 - programmi di monitoraggio scientifico.

ART. 71 - SOTTOZONE H2.5 (LAGHI NATURALI, INVASI ARTIFICIALI, STAGNI E LAGUNE, FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA)

1. DEFINIZIONE

La sottozona H2.5 individua laghi naturali, invasi artificiali, stagni e lagune, fiumi, torrenti e corsi d'acqua con relativa area di rispetto A.R. 2.1.

2. PRESCRIZIONI - MODALITÀ DI INTERVENTO - ATTIVITÀ REGOLAMENTATE

Valgono le prescrizioni generali per le sottozone H2 di cui all'Articolo 67.

Gli interventi ammessi sono quelli contemplati nei progetti e negli interventi atti a mantenere o migliorare la riconoscibilità la continuità e la compatibile fruibilità paesaggistica.

Le attività regolamentate sono:

- programmi e progetti di tutela e valorizzazione con specifiche misure di conservazione delle formazioni vegetali; in particolare negli habitat prioritari ai sensi della direttiva habitat e nelle formazioni climatiche gli interventi forestali sono ammissibili solo a scopo conservativo;
- programmi di monitoraggio scientifico;
- disciplina ed organizzazione delle attività di pesca, se compatibili con le indicazioni contenute nei programmi di gestione speciale.

ART. 72 - SOTTOZONE H2.8 (VALLI URBANE E PERIURBANE)

1. DEFINIZIONE

La sottozona H2.8 individua le valli urbane e periurbane identificate dalle seguenti caratteristiche morfologiche e ambientali:

- la struttura idrografica delle valli che penetra e innerva il territorio;
- la disposizione planimetrica dei sistemi vallivi, che interseca e avvolge la città;
- la pregnante e significativa presenza dell'acqua;
- l'interessante copertura vegetale naturale della macchia alta e dei boschi di leccio;
- le coltivazioni agricole se pur circoscritte in piccoli ambiti, contraddistinte da colture di pregio (olivi, fruttiferi, agrumi e orticole).

2. PRESCRIZIONI - MODALITÀ DI INTERVENTO - ATTIVITÀ REGOLAMENTATE

Valgono le prescrizioni generali per le sottozone H2 di cui all'Articolo 67.

Attività regolamentate di riqualificazione e recupero ambientale. Le attività regolamentate sono:

- progetti che salvaguardino e valorizzino usi agricoli tradizionali del territorio e allo stesso tempo dell'ambiente;
- progetti che favoriscano la fruizione e la conoscenza del bene paesaggistico;
- progetti di riqualificazione ecologica e ambientale;
- progetti per tutelare e valorizzare l'identità storica dei luoghi.

ART. 73 - SOTTOZONE H2.9 (BOSCHI E FORESTE ECC)

1. DEFINIZIONE

La sottozona H2.9 comprende le zone nelle quali si sviluppa una copertura vegetale costituita da formazioni di gariga, macchia mediterranea, boschi e oliveti di età superiore ai 30 anni impiantati in aree acclivi, in superfici di rilevante valore paesaggistico e con funzione di difesa idrogeologica della superficie.

2. PRESCRIZIONI - MODALITÀ DI INTERVENTO - ATTIVITÀ REGOLAMENTATE

Valgono le prescrizioni generali per le sottozone H2 di cui all'Articolo 67.

Interventi ammessi:

- interventi di gestione nei quali sono da evitare tagli e utilizzazioni che compromettano il regolare sviluppo della vegetazione;
- interventi forestali consentiti solo a scopo conservativo negli habitat prioritari ai sensi della direttiva habitat e nelle formazioni climatiche;
- interventi che mirano a mantenere la struttura originaria della vegetazione, favorendo l'evoluzione naturale degli elementi nativi nelle aree di macchia foresta e garighe climatiche;
- programmi e progetti di tutela e di valorizzazione con specifiche misure di conservazione delle formazioni vegetali;
- interventi di riqualificazione ecologica e ambientale che favoriscano le attività escursionistiche, cicloturistiche e ippoturistiche.

ART. 74 – SOTTOZONE H3 (RECUPERO AMBIENTALE)

1. DEFINIZIONE

Le sottozone H3 riguardano le aree di recupero ambientale relative a zone degradate e radicalmente compromesse dalle attività antropiche. Si distinguono in tre sottozone:

- H3.1 discariche dismesse
- H3.2 scavi e cave dismesse
- H3.3 aree di riqualificazione ambientale

ART. 75 - SOTTOZONE H3.1 (DISCARICHE DISMESSE)

1. DEFINIZIONE

Si tratta delle aree destinate a discariche dismesse.

2. PRESCRIZIONI - MODALITÀ DI INTERVENTO - ATTIVITÀ REGOLAMENTATE

Nelle zone H3.1 (discariche dismesse) si interviene attraverso progetti di recupero i cui contenuti sono elencati nel successivo comma.

Nelle aree di compromissione ambientale dovuta alle discariche dismesse sono ammessi:

- interventi riguardanti operazioni di bonifica;
- interventi di messa in sicurezza e recupero;
- interventi che devono promuovere ove possibile il ripristino dei luoghi anche al fine della valorizzazione ambientale tenendo conto della conservazione dell'identità storica e culturale del paesaggio.

3. CATEGORIE DI INTERVENTO

Per gli edifici esistenti	I1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
	I2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	I3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

Nel caso di edifici esistenti classificati all'interno del Mosaico dei beni storico culturali le relative prescrizioni sono contenute nelle Schede del Mosaico dei beni storico culturali.

ART. 76 - SOTTOZONE H3.2 (SCAVI E CAVE DISMESSE)

1. DEFINIZIONE

Si tratta delle aree destinate a scavi e cave dismesse

2. PRESCRIZIONI - MODALITÀ DI INTERVENTO - ATTIVITÀ REGOLAMENTATE

Nelle zone H3.2 si interviene attraverso progetti di recupero i cui contenuti sono elencati nel successivo comma.

Nelle aree di compromissione ambientale dovuta alle attività estrattive dismesse sono ammessi:

- interventi riguardanti operazioni di bonifica;

- interventi di messa in sicurezza e recupero;
- interventi che devono promuovere ove possibile il ripristino dei luoghi anche al fine della valorizzazione ambientale tenendo conto della conservazione dell'identità storica e culturale del paesaggio.

3. CATEGORIE DI INTERVENTO

Per gli edifici esistenti	I1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
	I2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	I3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

Nel caso di edifici esistenti classificati all'interno del Mosaico dei beni storico culturali le relative prescrizioni sono contenute nelle Schede del Mosaico dei beni storico culturali.

ART. 77 - SOTTOZONE H3.3 (RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE)

1. DEFINIZIONE

Sono le aree di riqualificazione ambientale interessate da insediamenti produttivi e/o residenziali ricadenti in ambiti di valore paesaggistico e ambientale e in aree a rischio idrogeologico caratterizzate da fenomeni di compromissione ambientale dovuta alle attività antropiche.

2. PRESCRIZIONI - MODALITÀ DI INTERVENTO - ATTIVITÀ REGOLAMENTATE

Modalità di intervento: Programma integrato di cui alla L.R. 16/94 e ss.mm.ii.

Attività regolamentate e interventi di riqualificazione e recupero ambientale: Nelle aree sono ammessi:

- interventi riguardanti operazioni di bonifica;
- interventi di messa in sicurezza e recupero;
- interventi che devono promuovere il ripristino dei luoghi anche al fine della valorizzazione ambientale tenendo conto della conservazione dell'identità storica e culturale del paesaggio;
- interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti in relazione agli interventi di mitigazione del rischio idrogeologico.

3. CATEGORIE DI INTERVENTO

In assenza di Programma Integrato	I1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
	I2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	I3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
In presenza di Programma integrato approvato	SONO CONSENTITI TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO PROGRAMMA	

Nel caso di edifici esistenti classificati all'interno del Mosaico dei beni storico culturali le relative prescrizioni sono contenute nelle Schede del Mosaico dei beni storico culturali.

ART. 77 BIS - SOTTOZONE H4 (VERDI)

1. DEFINIZIONE

Le sottozone H4 riguardano aree verdi, ubicate prevalentemente in adiacenza alla viabilità pubblica, sia urbana che extraurbana, che per ragioni di varia natura devono rimanere inedificate.

2. PRESCRIZIONI - MODALITÀ DI INTERVENTO - ATTIVITÀ REGOLAMENTATE

Nelle aree di tipo H4 sono ammessi:

- interventi riguardanti operazioni di bonifica, messa in sicurezza e recupero ambientale, finalizzati al ripristino dei luoghi anche attraverso interventi di demolizione;

- interventi di sistemazione a verde.

3. CATEGORIE DI INTERVENTO

Per gli edifici esistenti	I1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
	I2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	I3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

È consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti perché compatibili con le caratteristiche dell'area.

CAPO IX - AREE PER SERVIZI PUBBLICI

ART. 78 - AREE S – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI

1. DEFINIZIONE E RAPPORTI CON IL PPR

Parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed aree al diretto servizio degli insediamenti residenziali, corrispondenti ad uno standard non inferiore a mq 18 per abitante (art. 6, D.A. 20.12.1983 n° 2266/U).

La pianificazione comunale sulle zone S individua le seguenti sottozone:

AREE S1 - Aree per l'istruzione; comprendono asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori, nella quantità minima di mq 4,50 per abitante

AREE S2 - Aree attrezzature di interesse comune; comprendono attrezzature di servizio per la salute, attrezzature per il culto, attrezzature per la vita associativa, spazi di comunicazione sociale, spazi per attività ricreative, nella quantità minima di mq 2.00 per abitante;

AREE S3 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport; comprendono le tipologie dei nuclei elementari di verde, degli spazi per il gioco dei bambini, degli spazi attrezzati per il gioco e lo sport, dei parchi di quartiere, nella quantità minima di mq 9,00 per abitante;

AREE S4 - Aree per parcheggi pubblici; comprendono le aree per parcheggi, nella quantità minima di mq 2.50 per abitante.

2. PRESCRIZIONI PAI

Qualora vi siano aree delle zone territoriali omogenee di cui al presente capo ricadenti nelle aree individuate di pericolosità idraulica e/o da frana, si applicano le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PAI e, nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione delle stesse, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo aggiornato.

3. PRESCRIZIONI GENERALI PER LE AREE S

L'amministrazione comunale potrà utilizzare le Aree S per tutti i servizi previsti dall'art. 6 del D.A. 20.12.1983 n° 2266/U, indipendentemente dalla loro classificazione nel piano.

Le sottozone urbanistiche riportate in tabella prevedono livelli differenziati di dotazione di standard:

Zone urbanistiche	Valore minimo di Standard S1, S2, S3, S4 - mq/ab
Zone A e B	18
Zone B2	27,65
Zone C3a	27,65
Zone C3b e C3b*	50
C3b* PI Asse Parco	75
zone C3c	27,65
zone C3 ERP	27,65

In presenza di aree dettagliate da Progetti Norma PN e da Progetti Integrati PI valgono i valori minimi

di standard riportati nelle relative tabelle di Scheda norma, anche se superiori ai valori minimi sopra riportati.

Può essere consentito che le Aree S contigue alle Zone C vengano aggregate alle stesse in modo da costituire un unico “comparto edificatorio” su cui intervenire con PUA.

In tali casi l'intera volumetria realizzabile, derivante dall'indice territoriale corrispondente a quello della zona C contigua, deve essere ubicata nelle aree già classificate C, e non può comunque superare in totale quella corrispondente all'Indice Territoriale 1,5 mc/mq. La quota di standard derivante dalla maggiore volumetria da realizzare nel “comparto” deve essere aggiunta alle aree già classificate S, le quali devono essere altresì cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

ART. 79 - AREE S1 - AREE PER L'ISTRUZIONE

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Le aree S1 riguardano le attrezzature per l'istruzione comprendenti asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

OPERA PUBBLICA

ART. 80 - AREE S2 – AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Le Aree S2 riguardano le attrezzature di interesse comune quali: -attrezzature di servizio per la salute quali consultori familiari, servizi sanitari elementari, servizi assistenziali elementari; - attrezzature per il culto quali edifici per il culto, oratori, spazi per attività parrocchiali; -attrezzature per la vita associativa ed i diritti democratici quali sedi dei consigli di circoscrizione e delle strutture amministrative e gestionali delle comunità residenziali, sedi di comitati, circoli spazi per assemblee e riunioni; - spazi di comunicazione sociale quali centri sociali, biblioteche e centri culturali, centri di informazione, spazi per attività multimediali; -spazi per attività ricreative; -servizi collettivi di ristoro, bar; -attrezzature di servizio speciali quali pubblica sicurezza e sedi di uffici pubblici decentrati a livello residenziale.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

OPERA PUBBLICA

ART. 81 - AREE S3 - AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Le Aree S3 riguardano le seguenti categorie tipologiche comprese nel “Piano e regolamento del Verde”: - nuclei elementari di verde; -spazi per il gioco dei bambini; -spazi attrezzati per il gioco e lo sport; -parchi di quartiere.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Per le aree di proprietà PUBBLICA	OPERA PUBBLICA.
Per le aree di proprietà PRIVATA	OPERA PUBBLICA, ovvero PUA di iniziativa privata. Nella convenzione attuativa del PUA saranno indicate le condizioni, gli oneri, i tempi e gli impegni che gli aventi titolo dovranno assumere al fine dell'attuazione e della gestione dell'opera. Al fine di garantire le dotazioni minime di servizi richiesti dal D.A. 2266/U/1983, sono stabiliti i seguenti termini, da osservare pena il subentro dell'Amministrazione: - il termine di 3 anni, decorrenti dall'entrata in vigore della presente disposizione, per la presentazione del PUA;

- il termine di 5 anni, decorrenti dall'approvazione del PUA, entro il quale l'opera deve essere ultimata.

ART. 82 – AREE S4 – AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Le Aree S4 riguardano diverse tipologie di parcheggi, pubblici o ad uso pubblico, realizzabili in superficie, pluripiano interrati e/o fuori terra.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Per le aree di proprietà PUBBLICA	OPERA PUBBLICA.
Per le aree di proprietà PRIVATA	OPERA PUBBLICA, ovvero PUA di iniziativa privata. Nella convenzione attuativa del PUA saranno indicate le condizioni, gli oneri, i tempi e gli impegni che gli aventi titolo dovranno assumere al fine dell'attuazione e della gestione dell'opera. Al fine di garantire le dotazioni minime di servizi richiesti dal D.A. 2266/U/1983, sono stabiliti i seguenti termini, da osservare pena il subentro dell'Amministrazione: - il termine di 3 anni, decorrenti dall'entrata in vigore della presente disposizione, per la presentazione del PUA; - il termine di 5 anni, decorrenti dall'approvazione del PUA, entro il quale l'opera deve essere ultimata.

ART. 82 BIS - AREE S3/P - PEREQUAZIONE

1. DEFINIZIONE

Sono le aree zone a credito edilizio comprese nell'ambito di perequazione di cui all'art.14 delle presenti NTA.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Una volta acquisite al patrimonio dell'A.C. verrà loro attribuita una specifica destinazione di aree per standard (S1, S2, S3, S4) tenendo conto delle effettive necessità e varranno per esse le prescrizioni degli artt. 79, 80, 81 e 82 delle presenti NTA.

ART. 82 TER - AREE SD3 E SD4

1. DEFINIZIONE

Sono le aree per standard che il PUC individua all'interno delle sottozone D; esse sono aggiuntive rispetto alla quantità minima prevista per dette sottozone dal D.A. 2266/U/1983.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Le modalità di attuazione sono, per le aree SD3 quelle previste nell'art.81 delle presenti NTA, mentre per le aree SD4 - quelle previste nell'art.82 delle presenti NTA.

CAPO X - DISCIPLINA DEI PARCHEGGI, DELLA RETE VIARIA E DELLE FASCE DI RISPETTO

ART. 82 QUATER – PARCHEGGI

1. DEFINIZIONE

In aree pubbliche e private ricadenti nelle zone urbanistiche omogenee a carattere residenziale (A, B e C), produttivo (D) e in quelle di interesse generale (G) nonché in spazi pubblici adeguati, è prevista la possibilità di realizzare parcheggi pertinenziali alla funzione residenziale, produttiva e/o di interesse generale. Per interventi su aree pubbliche si intendono quelli realizzati sotto spazi pubblici, strade, piazze ad esclusione degli spazi con la presenza di verde di alto fusto. Il C.C. con propria delibera potrà identificare le aree più idonee per la costruzione di parcheggi pertinenziali interrati nei sottosuoli delle aree pubbliche.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

OPERA PUBBLICA

3. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

COMM04 Parcheggio/Autorimesse a fini di lucro

ART. 82 QUINQUIES - CARATTERISTICHE DELLA RETE VIARIA

1. Il sistema stradale sulla base della funzionalità operativa prevista dal PUC (tav. 5.10.6) e con riferimento al regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo Codice della Strada DPR 16.12.92 n.495 e successive modificazioni è costituito:

- a livello extraurbano da:

- strade statali extraurbane principali (tipo B) appartenenti alla rete primaria;
- strade provinciali e comunali extraurbane secondarie (tipo C) appartenenti alla rete principale di distribuzione ed alla rete secondaria;
- strade comunali locali extraurbane (tipo F) appartenenti alla rete locale;

- a livello urbano da:

- strade statali urbane di scorrimento (tipo D) appartenenti alla rete principale;
- strade comunali urbane di quartiere (tipo E) appartenenti alla rete principale e secondaria;
- strade comunali urbane locali (tipo F) appartenenti alla rete locale di accesso.

2. Lungo tutte le strade, con eccezione di quelle urbane di scorrimento, può essere consentito il posizionamento di binari tranviari e di metropolitana leggera ed il transito di veicoli tranviari adibiti al trasporto passeggeri, possibilmente in corsie riservate.

3. Per le aree di rispetto delle strade fuori dei centri abitati vale quanto previsto dal Codice della Strada e successive modificazioni. Le fasce di rispetto all'interno del centro abitato valgono unicamente per le strade urbane di scorrimento (tipo D) e sono previste non inferiori a 20 m dal confine stradale, salvo diversa prescrizione stabilita nei piani attuativi. Nelle fasce di pertinenza oltre alle opere stradali e tranviarie per i veicoli, i pedoni e le biciclette, specie in prossimità delle intersezioni, possono essere realizzati elementi funzionali quali illuminazione, semafori e segnaletica, arredi stradali, piazzole di fermata degli autobus e tram, aree di parcheggio di emergenza, stazioni di servizio per il carburante, canalizzazioni di infrastrutture, aree verdi. I tracciati viari e la rete ciclopedonale (Tav. 5.10.5) previsti dal PUC ed indicati nelle tavole al di fuori delle aree interessate da piani attuativi sono definiti di rilevante interesse per l'attuazione del PUC e sono vincolanti al fine dell'applicazione delle misure di salvaguardia. Questi tracciati verranno meglio definiti in sede esecutiva in ragione delle esigenze funzionali dell'infrastruttura, del passaggio di scala, di un più puntuale accertamento dello stato dei luoghi e dell'attenuazione dell'impatto sull'ambiente.

ART. 82 SEXIES - FASCE DI RISPETTO

1. Il presente PUC prevede l'individuazione delle fasce di rispetto minime, suscettibili di maggiorazioni, qualora previsto da norme sovraordinate, all'interno delle quali, ad esclusione dei nuclei industriali di Truncu Reale e Fiume Santo di cui al P.R.T. del CIP, vige la totale inedificabilità ma non viene modificata la destinazione di zona. Le fasce di rispetto, per larghezze minime di seguito riportate sono relative a:

- FASCE DI TUTELA IDRAULICA (ART.8 COMMA 8 E 8 BIS NTA PAI): Il PUC prevede l'istituzione delle seguenti fasce di tutela idraulica:
 - fiumi, torrenti non arginati, stagni e aree lagunari: 50 metri dalle rive o, se esistente, dal limite esterno dell'area golenale, di cui alle Tavv. 2.1.1 1/15 e 2.1.2 1/18;

-
- canali artificiali e torrenti arginati: 25 metri dagli argini di cui alle Tavv. 2.1.1 1/15 e 2.1.2 1/18;
 - corsi d'acqua all'interno dei centri edificati 10 metri dagli argini dei corsi d'acqua o per una profondità di venticinque metri in mancanza di argini, di cui alle Tavv. 2.1.1 1/15 e 2.1.2 1/18.

La profondità delle fasce di tutela non può comunque eccedere la perimetrazione dell'area di pericolosità corrispondente al tempo di ritorno di 50 anni. In caso di discordanza tra cartografia e normativa, prevale comunque la disposizione normativa.

- **FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE**; valgono le norme R.D 1265 del 27 luglio 1934, secondo cui la misura della fascia di rispetto è di 200 metri e può essere ridotta fino a 50 mt, salvo specifica autorizzazione ASL, nei casi previsti dall'art. 338 del citato T.U. delle leggi sanitarie. Dette aree, indipendentemente dalla loro destinazione di zona, devono rimanere inedificate ed essere sistemate a verde con l'inserimento di piantumazioni consone al luogo. Non è consentito l'insediamento di nuove attività o la sostituzione con altre diverse da quelle preesistenti. Sono consentiti gli interventi di manutenzione degli edifici esistenti (I1 MANUTENZIONE ORDINARIA, I2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA, I3 RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO) ed il permanere delle attività.
- **FASCIA DI RISPETTO DEPURATORI** (Deliberazione 04/02/1977 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque): mt 150;
- **FASCIA DI RISPETTO AREE INDUSTRIALI**: 200 metri (AR1). Per i Nuclei Industriali di Fiume Santo e Truncu Reale, si applicano le prescrizioni contenute negli articoli 5 e 26bis delle N.T.A. del Piano Regolatore Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale. (Art. 5 N.T.A. del CIP: *“Entro una fascia di 200 metri all'esterno dei perimetri dei tre agglomerati ASI ai sensi del Decreto dell'Assessorato Finanze e Urbanistica n. 1622 del 29/11/1985, è consentita esclusivamente l'edificazione di manufatti a carattere agricolo con un indice di fabbricazione di 0,01 mc/mq aumentabile fino a 0,03 mc/mq.”* - Art. 26bis N.T.A. del CIP (adottato con Delibera dell'Assemblea Generale del Consorzio Industriale Provinciale n° 17 del 29/12/2009): *“La destinazione urbanistica delle aree disciplinate dagli articoli delle presenti N.T.A. evidenziati al comma successivo, è compatibile con la realizzazione di parchi fotovoltaici industriali, termodinamici ed eolici, al pari di tutte le altre aree ricomprese nei perimetri degli agglomerati industriali. In tal senso non sono quindi da intendersi come limitativi i riferimenti alla destinazione d'uso legata all'attività agricola dei seguenti articoli: - Art. 5. a) e b) “Entro una fascia di 200 metri all'esterno dei perimetri dei tre agglomerati ASI”. - Art. 13. Aree per impianti agricoli; - Art. 14. Aree per impianti agricoli e servizi; - Art. 21. Aree verdi consortili; - Art. 22. Aree da convertire a verde pubblico; - Art. 23. Zone a verde agricolo.) Aree ricadenti nel territorio del Comune di Sassari. Per le aree “Entro una fascia di 200 metri all'esterno dei perimetri dei tre agglomerati ASI” ricadenti nel Comune di Sassari, vige la Deliberazione del Consiglio Comunale n° 11 del 01/03/2011.*
- **FASCIA DI RISPETTO STRADALE** (D.lgs. 285/1992 e ss.mm.ii): valgono le norme del codice della strada (salvo maggiori restrizioni indicate nei Progetti Norma), mentre per le strade vicinali e interpoderali è prevista una profondità di 10 m dalla mezzzeria.

TITOLO VI – PROGETTI INTEGRATI E PROGETTI NORMA

ART. 83 - PROGETTI INTEGRATI

1. I Progetti integrati interessano le aree cui il PUC attribuisce una importanza strategica per la riqualificazione e valorizzazione dell'intera città di Sassari. Si tratta di schede complesse il cui

contenuto è un progetto funzionale atto a fornire una soluzione complessiva per una specifica area oggetto di trasformazione o di recupero, in grado di valutare anche le relazioni che intercorrono tra detta area e le aree o/e i tessuti edificati contermini.

2. I Progetti integrati sono costituiti da una tavola unica contenente:

- planimetria stralcio della zonizzazione, con l'individuazione del perimetro dell'area di progetto;
- planimetria stralcio dell'ortofoto con individuazione dell'area di progetto;
- planimetria che individua: 1) i perimetri delle unità di intervento costituenti l'area interessata dal progetto integrato; le aree edificabili; l'altezza massima degli organismi edilizi indicata in numero massimo di piani fuori terra; le aree destinate a servizi (S); 2) le aree di cessione di strade e piazze; 3) la viabilità pubblica di piano (strade di PUC);
- tabelle prescrittive relative ad ogni unità di intervento che deve essere oggetto di Piano Attuativo, recanti i parametri urbanistici ed edilizi (superfici territoriali, indice di fabbricabilità territoriale espresso in mc/mq, la volumetria complessiva realizzabile all'interno delle aree edificabili, il numero degli abitanti teorici, la superficie da adibire a Standard espressa in mq, la quota parte di Standard S4 da adibire a parcheggio pubblico, le tipologie stradali previste di cui alla Tav. 5.10.6, eventuali prescrizioni particolari relative ad ogni unità di intervento.

3. I Progetti integrati previsti nel presente PUC sono i seguenti:

DENOM. PROGETTO INTEGRATO	DENOMINAZIONE / LOCALIZZAZIONE	SOTTOZONE INTERESSATE	ELABORATO PUC DI RIFERIMENTO
P.I. DELLE PERIFERIE	ASSE PARCO	C3B*	5.9.1.1
	S. ORSOLA, SANTA MARIA DI PISA	C3B* - C3A_PN4 C3A_PN5 - C3A_PN6	5.9.1.2
	LI PUNTI SUD	C3B* - C3A_PN7 - C3A_PN8 - C3A_PN9 - C3A_PN10	5.9.1.3
P.I. DEI NUCLEI URBANI	CANIGA	C3B*	5.9.2.1
	LA LANDRIGGA	C3B*	5.9.2.2
	BANCALI	C3B*	5.9.2.3
	SAN GIOVANNI	C3B*	5.9.2.4
	OTTAVA	C3B*	5.9.2.5
	VILLA GORIZIA	C3B*	5.9.2.6
P.I. DEI NUCLEI RURALI	TOTTUBELLA	C3C	5.9.3.1
	CAMPANEDDA	C3C	5.9.3.2
	LA CORTE	C3C	5.9.3.3
P.I. DEI NUCLEI RURALI E COSTIERI	PALMADULA	C3C – F4	5.9.4.1
	LA PEDRAIA	C3C – F4	5.9.4.2
	BIANCAREDDU	C3C – F4	5.9.4.3
	VILLA ASSUNTA	C3C	5.9.4.4

4. Gli interventi relativi ai Progetti Integrati devono essere effettuati previa approvazione di piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

5. Nel Progetto Integrato di riferimento le altezze degli edifici sono indicate in termini di numero di piani, da intendersi in termini di altezza in metri equivalenti ai seguenti valori:

N. piani	H (m)
----------	-------

2 piani	7.50
3 piani	10.50
4 piani	13.50

6. L'attuazione delle singole unità di intervento facenti parte del Progetto Integrato è ammissibile, a condizione che l'intervento dia luogo ad un assetto perfettamente funzionale. Inoltre, il sistema delle urbanizzazioni a rete dovrà essere dimensionato come parte dell'intero sistema di urbanizzazione che serve l'area del Progetto Integrato, mentre la dotazione di servizi S4 dovrà essere realizzata in modo da consentirne la piena fruizione. In fase di redazione del PUA, qualora non si intenda confermare la localizzazione proposta nella scheda per le cessioni standard, ma si vogliano indicare localizzazioni alternative, devono essere specificate le ragioni progettuali e le convenienze pubbliche della variazione introdotta.

ART. 84 - PROGETTI NORMA

1. I Progetti Norma interessano le aree cui il PUC attribuisce rilevante interesse urbano, al fine della trasformazione e riqualificazione.

2. I Progetti Norma sono costituiti da una tavola unica contenente:

- planimetria stralcio della zonizzazione, con l'individuazione del perimetro dell'area di progetto;
- planimetria che individua: 1) i perimetri delle unità di intervento costituenti l'area interessata dal progetto norma; le aree edificabili; l'altezza massima degli organismi edilizi indicata in numero massimo di piani fuori terra; le aree destinate a servizi (S); 2) le aree di cessione di strade e piazze; 3) la viabilità pubblica di piano (strade di PUC);
- tabelle prescrittive relative ad ogni unità di intervento che deve essere oggetto di Piano Attuativo, recanti i parametri urbanistici ed edilizi (superfici territoriali, indice di fabbricabilità territoriale espresso in mc/mq, la volumetria complessiva realizzabile all'interno delle aree edificabili, il numero degli abitanti teorici, la superficie da adibire a Standard espressa in mq, la quota parte di Standard S4 da adibire a parcheggio pubblico, le tipologie stradali previste di cui alla Tav. 5.10.6, eventuali prescrizioni particolari relative ad ogni unità di intervento.

3. I Progetti Norma previsti nel presente PUC sono i seguenti:

SOTTOZONA DI RIFERIMENTO	DENOMINAZIONE / LOCALIZZAZIONE	ELABORATO PUC DI RIFERIMENTO
A1	A1_PN1 - EX CONCERTIE COSTA	5.8.1.
	A1_PN2 - EX SEMOLERIE AZZENA	
	A1_PN3 - EX CONCERTIE DAU	
	A1_PN4 - EX MULINI ARDISSON	
B2	B2_PN1 - VIA LUNA E SOLE - ASTRONAUTI	5.8.2.
	B2_PN2 - OTTAVA	
	B2_PN3 - VIA CHIRONI	
	B2_PN4 - VIA BUDAPEST	
	B2_PN5 - VIA MONTE TIGNOSU	
	B2_PN6 - VIA MILANO	
	B2_PN7 - VIA VERONA	
	B2_PN8 - LI PUNTI - VIA CARBONI	
	B2_PN9 - VIA PASELLA	
	B2A_PN10 - VIA LIVORNO	
	B2A_PN11 - VIA SIMON	

	B2A_PN12 - VIA LUNA E SOLE ANG. VIA PARODI	
	B2A_PN13 - VIA XXV APRILE	
	B2A_PN14 - VIA PADRE ZIRANU 1	
	B2A_PN15 - VIA PADRE ZIRANU 2	
	B2A_PN16 - VIA FLORINAS	
	B2A_PN17 - VIA PASCOLI	
	B2A_PN18 - VIA ORIANI	
	B2A_PN19 - VIA PIANDANNA	
C3	C3A_PN1 - SERRA SECCA	5.8.3.
	C3A_PN2 - BELVEDERE	
	C3A_PN3 - BADDIMANNA	
	C3A_PN11 - LI PUNTI NORD	
	C3A_PN13 -VIA VARDABASSO	
	C3A_PN14 - VIA CARLO FELICE - VIA MILANO	5.9.1.2
	C3A_PN4 - SANT'ORSOLA (inclusa nel progetto integrato S.Orsola)	
	C3A_PN5 - SANT'ORSOLA (inclusa nel progetto integrato S.Orsola)	
	C3A_PN6 - SANT'ORSOLA (inclusa nel progetto integrato S.Orsola)	5.9.1.3
	C3A_PN7 - LI PUNTI SUD-EST 1 (inclusa nel progetto integrato Li Punti)	
	C3A_PN8 - LI PUNTI SUD-EST 2 (inclusa nel progetto integrato Li Punti)	
	C3A_PN9 - LI PUNTI SUD-EST 3 (inclusa nel progetto integrato Li Punti)	
		C3A_PN10 - LI PUNTI SUD-EST 4 (inclusa nel progetto integrato Li Punti)
	C3B3_PN1 - VIA PRUNIZZEDDA	
	C3B3_PN2 - VIA ISTRIA	
G1	VIA VERONA	5.8.2.7

4. Gli interventi relativi ai Progetti norma devono essere effettuati previa approvazione di piano attuativo di iniziativa pubblica o privata. In fase di redazione del PUA, qualora non si intenda confermare la localizzazione proposta nella scheda per le cessioni standard, ma si vogliano indicare localizzazioni alternative, devono essere specificate le ragioni progettuali e le convenienze pubbliche della variazione introdotta.

5. Le localizzazioni alternative previste dal comma precedente non sono consentite per le aree destinate a verde privato del progetto norma C3.b.3_PN_1 Via Prunizedda.

6. Nel Progetto Norma di riferimento le altezze degli edifici sono indicate in termini di numero di piani, da intendersi in termini di altezza in metri equivalenti ai seguenti valori:

N. piani	H (m)
2 piani	7.50
3 piani	10.50
4 piani	13.50

7. L'attuazione delle singole unità di intervento facenti parte del Progetto Norma è ammissibile, a condizione che l'intervento dia luogo ad un assetto perfettamente funzionale. Inoltre, il sistema delle urbanizzazioni a rete dovrà essere dimensionato come parte dell'intero sistema di urbanizzazione che serve l'area del Progetto Norma, mentre la dotazione di servizi S4 dovrà essere realizzata in modo da consentirne la piena fruizione.

ART. 85 – (ABROGATO)

TITOLO VII - RISCHIO IDRAULICO, IDROGEOLOGICO, GEOLOGICO

ART. 86 - DISCIPLINA PER LE AREE DI PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA

1. Su tutto il territorio comunale si applicano le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PAI e, nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione delle stesse, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo aggiornato.

2. Le carte di cui alla serie 6.4, contenenti la sovrapposizione delle aree a pericolosità idraulica e geologica con quelle della zonizzazione urbanistica, dovranno essere aggiornate ogni qualvolta intervenga una modifica alle perimetrazioni suddette.

ARTT. 86BIS – TER – QUATER - QUINQUIES – SEXIES – SEPTIES – OCTIES – (ABROGATI)

ART. 87 - (ABROGATO)

TITOLO VIII - DISPOSIZIONI FINALI - ALLEGATI

ART. 88 - NORME TRANSITORIE E FINALI

1. In caso di contrasto o difformità con altri provvedimenti o normative comunali adottate precedentemente al presente PUC prevalgono comunque le presenti Norme con i relativi elaborati grafici.

2. In caso di non corrispondenza tra gli elaborati grafici a scale diverse, prevalgono quelli riferiti alle Tav.5.5 e 5.6 (Zonizzazione).

3. In caso di non corrispondenza tra le indicazioni sia cartografiche che normative del PUC e la disciplina derivante dai vincoli sovraordinati, di qualsiasi natura essi siano (assetto storico culturale, piani di assesto idrogeologico, ecc.) prevalgono le indicazioni di quest'ultima.

4. Per i riferimenti normativi e/o strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente, senza necessità di recepimento o ulteriore variante.

5. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso in cui la modifica prescriva come condizione di efficacia un atto di recepimento o comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, sino all'adozione della variante di adeguamento continua ad applicarsi la normativa del presente PUC in quanto compatibile.

ART. 89 ORGANO TECNICO DI GESTIONE

1. È istituito un organo tecnico con funzioni di predisposizione degli elaborati tecnici necessari all'attuazione degli strumenti urbanistici e di servizio e supporto informativo per gli utenti interessati all'attività di trasformazione del territorio. L'organo è composto:

- dal Responsabile del settore urbanistica del Comune ;
- da uno o più funzionari dello stesso settore;
- da almeno due tecnici laureati esperti nel settore urbanistica;
- da un tecnico diplomato e da almeno due disegnatori.

2. L'organo rimane in carica per una durata di tre anni, rinnovabile una sola volta.

