

<i>Sindaco</i>	Nicola Sanna
<i>Assessore</i>	Alessandro Boiano
<i>Dirigente</i>	Claudio Castagna

Norme tecniche di attuazione

All. E

novembre 2018

Variante Urbanistica n° 005 di cui al
B.U.R.A.S. n° 49 del 02/11/2018

P

U

C

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 CONTENUTI DELLE N.T.A.

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).

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

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:
 - trasparenza e partecipazione;
 - l'adozione e l'utilizzo di un sistema informativo territoriale unificato ed accessibile, al fine di disporre di elementi conoscitivi raffrontabili;
 - coinvolgimento diretto delle imprese e dei cittadini, nonché delle loro rappresentanze, alla pianificazione attuativa ed alla realizzazione delle previsioni urbanistiche;
 - perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio
 - 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 PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) ADEGUATO AL PPR

Il Piano Urbanistico Comunale adeguato al Piano paesaggistico Regionale (PPR):

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, 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

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

TITOLO II

PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE: PAI e VAS

Art. 5 PRESCRIZIONE DEL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)

Le costruzioni, le opere, gli impianti, i manufatti 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 (L. 183/89, D.L. 180/98 e D.P.R. n. 35 del 21.03.2008 e successive modifiche e integrazioni).

Art. 6 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

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 ha attuato il procedimento di 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.

La Valutazione Ambientale Strategica è stata effettuata anteriormente all'approvazione del piano. Tuttavia i piani attuativi (PUA) del PUC e le eventuali varianti dovranno essere sottoposti all'attenzione dell'autorità competente per una valutazione preliminare sulla necessità della effettuazione della verifica di assoggettabilità a VAS.

TITOLO III DEFINIZIONI E PARAMETRI

Art. 7 DEFINIZIONI E TERMINI DEL PUC

Zone Territoriali Omogenee (ZTO)

Ambiti territoriali definiti dall'art. 3 del Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 20 dicembre 1983, n. 2266/U – Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna.

Progetto 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.

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.

Unità minima per un 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.

Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e strumenti di programmazione negoziata

Per l'attuazione del PUC sono previsti diversi strumenti in relazione alle diverse finalità dell'intervento e dei soggetti cointeressati: i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa pubblica, o privata sono i seguenti:

- piani particolareggiati di cui all'art. 21 della L.R. 45/89 e s.m.i.;
- piani di lottizzazione convenzionata a scopo edilizio;
- piani di zona per l'edilizia economica e popolare di cui alla L. 167/62, all'art. 51 della L. 865/71, agli artt. 21 e 22 della L.R. 45/89 e s.m.i. e l'art. 33 della L.R. 23/85

- piani per insediamenti produttivi di cui i cui all'art. 27 della L. 865/71, all'art. 34 della L.R. 23/85 e agli artt. 21 e 22 della L.R. 45/89 e s.m.i
- piani di recupero di cui all'art. 28 della L. 457/78 e agli artt. 21 e 22 della L.R. 45/89 e s.m.i.
- piani di risanamento urbanistico di cui all'art. 32 della L.R. 23/85.

Il PUC prevede inoltre i seguenti strumenti da inquadrarsi nell'ambito della programmazione negoziata:

- accordo di programma (ai sensi dell'art 27 L 142/90 e della L.R. 45/89);
- i programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della L. 179/92 e della LR 16/94);

Art. 8 STRUMENTI DI ATTUAZIONE SETTORI DI APPLICAZIONE E AMBITI DI LOCALIZZAZIONE

In generale, i diversi strumenti attuativi si applicano con riferimento alle seguenti 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 paesistica

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

1) Settore

Programmazione sanitaria

-Soggetti coinvolti:

Comune di SS, Regione Autonoma della Sardegna; ASL 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

2) Settore

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 G1.2.1 negli ambiti urbani di Piandanna

3) Settore

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 (ex caserme, ex Carcere S. Sebastiano, parco ferroviario, ecc.)

4) Settore

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)

5) Settore

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 Preda 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.

(D2.1-D2.2)

Quartieri dell'edilizia economica e popolare degli anni 70-80 e precedenti (Ceep, Latte Dolce, St. Maria di Pisa, Carbonazzi) da sottoporre a programmi di riqualificazione urbanistica ed edilizia e di integrazione funzionale e dei servizi.

(C1- B1-B2-B3-B4)

6) Settore

Programmi di riqualificazione ambientale, urbanistica e paesaggistica dell'insediamento diffuso e realizzazione del "Parco Agricolo perturbano" 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”

(E3.a)

7) Settore

Programmi di infrastrutturazione e realizzazione di infrastrutture 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 G per servizi generali a scala territoriale.

(G1-D2.2)

B) Programmi integrati

Il programma integrato, ove previsto, costituisce strumento preliminare allo sviluppo dei piani attuativi al fine di definire e quantificare le convenienze pubbliche.

Il PUC prevede il ricorso alla procedura del programma integrato per una molteplicità di fattispecie di trasformazione urbana.

Il programma integrato non può prevedere varianti generali o specifiche al PUC.

Nella predisposizione del programma integrato si seguono le procedure ex art. 16 della L. 179/92 e della LR 16/94.

Prima della predisposizione del programma integrato deve essere richiesto il Parere Preventivo tramite il quale si definiscono le condizioni operative per la predisposizione del programma.

Il parere preventivo, richiesto dal proponente e rilasciato dalla struttura comunale, ha lo scopo di delineare le procedure da mettere in atto per presentare il programma integrato.

Campi di applicazione

Sono sottoposti alla procedura del programma integrato, con le prescrizioni urbanistiche proprie della zona di appartenenza e specificate nei successivi articoli, le seguenti fattispecie di trasformazione urbana:

-Realizzazione di complessi pubblici in aree pubbliche- ivi comprese le trasformazioni o l'integrazione di strutture esistenti-, in zone G1-G2-GS per tutte le destinazioni in esse contemplate;

-Interventi sottoposti alle procedure di perequazione da attuarsi secondo le prescrizioni delle relative schede norma per le zone urbanistiche B2;

-Interventi da realizzarsi al fine di limitare la densità edilizia in aree consolidate, tramite trasferimenti volumetrici in comparti edificatori costituiti da zone B2_PN4-via Budapest; B2_PN7-via Verona e C3b-C3b.*

-Interventi finalizzati alla conservazione degli impianti originari di manufatti tipici dell'archeologia industriale, secondo le prescrizione delle schede norma A1.

Art. 9 CATEGORIE D'INTERVENTO

Gli interventi previsti sulle aree e sugli edifici pubblici e privati,

sono i seguenti:

I. 1 "Interventi di manutenzione ordinaria"

Sono gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

I. 2 "Interventi di manutenzione straordinaria"

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali dell'edificio, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

I. 3 "Interventi di restauro e di risanamento conservativo"

Sono gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

I. 4 "Interventi di ristrutturazione edilizia"

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere

che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica

I. 4 bis "Interventi di ristrutturazione edilizia leggera"

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia interna che non comportino modifiche nell'assetto fondamentale dell'edificio, in particolare non alterino le aperture dei prospetti sulle strade, la posizione e struttura del vano scala, i livelli orizzontali, il tipo di copertura e le relative pendenze, i particolari decorativi interni e di prospetto. Il presente intervento consente la suddivisione in più unità immobiliari o l'accorpamento di unità edilizie purché sia dimostrata la riconoscibilità della tipologia edilizia dell'edificio oggetto di intervento. A tal fine è necessario produrre un elaborato di confronto tra il nuovo assetto planimetrico di progetto e lo stato di fatto a dimostrazione che non sono previste modifiche essenziali delle caratteristiche dell'edificio.

I. 5 "Ricostruzione edilizia"

Sono gli interventi che comportano la demolizione e la successiva ricostruzione di fabbricati esistenti, aventi come fine la razionalizzazione e l'integrazione del tessuto urbano.

I. 6 "Sopraelevazione"

Sono gli interventi che comportano la estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente.

I. 7 "Ampliamento"

Sono gli interventi che comportano l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di spazi supplementari non rientranti nella definizione di sopraelevazione.

I. 8 "Interventi di nuova costruzione"

Sono gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai numeri precedenti, riferiti alla realizzazione di nuovi edifici o manufatti.

I. 9 "Demolizione totale o parziale"

Sono gli interventi volti ad eliminare o ridurre i volumi di un edificio esistente senza successiva sostituzione dei medesimi.

I. 10 "Ristrutturazione urbanistica"

Sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

I. 11 “Nuova urbanizzazione”

Sono gli interventi volti alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di nuove costruzioni su aree non utilizzate in precedenza.

I. 12 “Opere interne”

Sono gli interventi realizzati nelle costruzioni esistenti, che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e con il REP. vigente, che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate come “A”, rispecchino le originarie caratteristiche costruttive (Art. 15 della L.R. 23/85).

Art. 10 DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso degli immobili e delle unità immobiliari deve essere sempre obbligatoriamente indicata sia nei progetti di intervento edilizio diretto, sia nei piani urbanistici attuativi.

Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili tra le diverse categorie urbanistiche individuate dal PUC, qualora in contrasto con le prescrizioni di zona ed anche se effettuata senza opere, è vietata.

In ogni caso, il mutamento della destinazione d'uso conforme alle norme di zona, con o senza opere, è subordinato al reperimento dei parcheggi previsti nel REP.

Le categorie urbanistiche delle destinazioni d'uso principali previste dal PUC sono:

d0 residenza abitativa

d1 uffici studi professionali

d1.1 uffici e studi professionali privati;

d1.2 uffici pubblici a livello urbano;

d1.3 uffici pubblici a livello sovraurbano;

d2 esercizi commerciali così come definiti nel Piano del Commercio all. E1

d2.1 commercio al dettaglio;

d2.2 pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;

d2.3 commercio all'ingrosso;

d3 strutture ricettive alberghiere:

d3.1 alberghi;

d3.2 motel;

d3.3 villaggi-albergo;

d3.4 residenze turistico-alberghiere;

d3.5 Strutture ricettive extralberghiere:

d3.5.1 esercizi di affittacamere;

d3.5.2 attività ricettive in esercizi di ristorazione;

d3.5.3 attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast;

d3.5.4 unità abitative ammobiliate ad uso turistico;

d3.5.5 strutture ricettive - residence;

d.3.5.6 attività ricettive in residenze rurali;

d.3.5.7 case per ferie;

d3.5.8 ostelli per la gioventù;

d3.5.9 foresterie;

d3.5.10 case religiose di ospitalità;

d3.5.11 centri soggiorno studi;

d3.5.12 campeggi

d4 laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici

d4.1 laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici compatibili con la residenza (cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti);

d4.2 laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici non compatibili con la residenza;

d5 industria

d5.1 industria alimentare, del legno, dell'arredamento, delle materie plastiche, della carta, tessile, dell'abbigliamento, altre industrie manifattiere similari;

- d5.2 *industria metalmeccanica, metallurgica altre industrie similari;*
- d5.3 *industria della lavorazione dei minerali non metalliferi, installazione impianti altre industrie similari;*
- d5.4 *industria poligrafica, editoriale ed altre industrie similari;*
- d5.5 *industria estrattiva di miniera e di cava ed altre industrie similari;*
- d6 *depositi*
 - d6.1 *depositi industriali;*
 - d6.2 *depositi commerciali;*
- d7 *attrezzature varie connesse ad attività agricole, di coltivazione di cave, miniere, torbiere e simili*
 - d7.1 *stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura;*
 - d7.1a *fabbricati di appoggio non residenziali;*
 - d7.2 *capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con l'acquacoltura;*
 - d7.3 *capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con la coltivazione di cave miniere ecc.;*
- d8 *attrezzature varie connesse ad attività turistiche o per il gioco o per lo sport*
 - d8.1 *chioschi, cabine e attrezzature balneari similari;*
 - d8.2 *pontili, moli e attrezzature similari;*
 - d8.3 *capannoni, depositi e attrezzature per il rimessaggio e la riparazione dei natanti;*
 - d8.4 *impianti sportivi ed attrezzature connesse;*
 - d8.6 *aree attrezzate per il turismo itinerante (aree per caravan e camper)*
- d9 *attrezzature per l'istruzione e la ricerca*
 - d9.1 *attrezzature per l'istruzione superiore*
 - d9.2 *attrezzature per l'istruzione universitaria*
 - d9.3 *attrezzature per la ricerca*
- d10 *attrezzature per l'assistenza e la sanità*

d10.1 attrezzature socio-assistenziali

d10.2 attrezzature sanitarie

d10.3 attrezzature ospedaliere

d10.4 attrezzature conventuali

d11 attrezzature tecnologiche

d12 attrezzature varie (speciali)

d13 locali di intrattenimento e svago

d13.1 locali di intrattenimento e svago, cinema e teatri

d14 attrezzature collettive

d14.1 circoli privati, sedi di associazioni, scuole private, attrezzature private per lo sport, il tempo libero la cura del corpo e della persona;

d14.2 centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano;

d14.3 centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello sovraurbano

L'elenco delle destinazioni e sottodestinazioni d'uso di cui al precedente comma, ai fini del mutamento della destinazione viene raggruppato nelle cinque tipologie di destinazioni d'uso edilizie introdotte dal DM 1444/68. Non costituisce mutamento di destinazione d'uso il passaggio tra sottodestinazioni comprese in una delle categorie di destinazione edilizia; la modifica di destinazione si concretizza nel caso di passaggio dall'una all'altra delle seguenti categorie qualora non contrasti con le prescrizioni d'uso presenti nelle singole sottozone urbanistiche omogenee del PUC. Le cinque categorie sono riportate di seguito:

1) Destinazione edilizia Residenziale e sottodestinazioni:

d0 Residenza abitativa

d1 Uffici studi professionali

d3 Strutture ricettive alberghiere:

d3.1 alberghi;

d3.5 Strutture ricettive extralberghiere:

d3.5.1 esercizi di affittacamere;

d3.5.2 attività ricettive in esercizi di ristorazione;

d3.5.3 attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast;

d3.5.4 unità abitative ammobiliate ad uso turistico;

d3.5.5 strutture ricettive - residence;

d.3.5.6 attività ricettive in residenze rurali;

d.3.5.7 case per ferie;

d3.5.8 ostelli per la gioventù;

d3.5.9 foresterie;

d3.5.10 case religiose di ospitalità;

d3.5.11 centri soggiorno studi;

d14 Attrezzature collettive

2) Destinazione edilizia Produttiva (Industria, Commercio e Artigianato e relative sottodestinazioni):

Valgono le destinazioni d'uso presenti nelle singole sottozone urbanistiche omogenee del PUC.

3) Destinazione edilizia Direzionale

Valgono le destinazioni d'uso presenti nelle singole sottozone urbanistiche omogenee del PUC.

4) Destinazione edilizia Agricola e sottodestinazioni:

Valgono le destinazioni d'uso presenti nelle singole sottozone urbanistiche omogenee del PUC.

5) Destinazione edilizia Interesse generale:

Valgono le destinazioni d'uso presenti nelle singole sottozone urbanistiche omogenee del PUC.

TITOLO IV
DIMENSIONAMENTO PUC, VINCOLI ESPROPRIATIVI, PEREQUAZIONE URBANISTICA E
TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIE

Art. 11 INDICE DI INSEDIAMENTO E DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DEL PUC

Il dimensionamento residenziale inteso come capacità edificatoria massima sia complessiva del PUC sia riguardante i singoli PUA si misura in mc e si ottiene moltiplicando l'indice di insediamento per gli abitanti teorici insediabili.

L'indice di insediamento si esprime in mc/abitante teorici ed 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 urbanistiche omogenee	Indice di insediamento mc/ab insediabili
A1	210
B4	100
B2	150
C3a, C3b, C3b*, C3c	150
C3 ERP	100
Piani di recupero E3a	150

Art. 12 EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (V005) *vedi note di chiusura documento*

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 della Legge n. 244 del 24.12.2007, art. 1, commi 258 e 259 (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 successive modifiche.

Entro 6 mesi dall'approvazione del PUC l'Amm.ne Comunale predispone un Regolamento di assegnazione delle aree per l'edilizia Residenziale pubblica che definisce i criteri di priorità nella assegnazione e ripartizione delle stesse e il rispetto delle caratteristiche dimensionali e qualitative dell'area per ERP e prevede inoltre lo schema di convenzione per l'assegnazione delle aree ERP.

Art. 13 VINCOLI ESPROPRIATIVI

Il PUC individua le aree S conformi alle dotazioni minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi di cui al Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica n. 2266/U del 20.12.1983 che sono assoggettate a vincolo espropriativi.

Nell'ambito della città compatta così come delimitato nella tav. 5.12, il PUC individua quale forma alternativa di acquisizione delle aree per standard urbanistici S3/p necessari per l'attuazione degli interventi di trasformazione previsti, il ricorso all'istituto della Perequazione Urbanistica di cui al successivo articolo.

Art. 14 PEREQUAZIONE URBANISTICA (sottozone B2a_PN, C3b3_PN1, C3b3_PN2 e S3/p)

Il presente PUC incentiva forme di perequazione urbanistica nell'ambito della città compatta delimitato nella tav. 5.12; in questo ambito sono individuate le sottozone B2a e S3/p, che per utilizzare il meccanismo della perequazione si costituiscono in comparti edificatori.

Il Piano attribuisce alle zone 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 solo in comparto con la zona B2a_PN, C3b3_PN1, C3b3_PN2 Il ricorso al meccanismo perequativo per l'attuazione delle zone B2a_PN, C3b3_PN1, C3b3_PN2 è facoltativo.

Le modalità di utilizzo della perequazione urbanistica sono stabilite nel seguente modo:

- Si prevede l'attribuzione alle aree S3/p di piano individuate nella tav 5.12, soggette a vincolo espropriativo, di un indice di edificabilità virtuale che forma credito edilizio, da trasferirsi nelle zone omogenee B2a_PN, C3b3_PN1, C3b3_PN2 comprese nell'ambito di perequazione;
- Le zone B2a_PN, C3b3_PN1, C3b3_PN2 possono ricevere, oltre alla volumetria propria, derivante dall'indice di edificabilità di base, il credito edilizio espresso dalle zone S3/p, subordinatamente alla cessione gratuita al Comune di queste ultime da parte dei soggetti attuatori.

Le sottozone B2a_PN, C3b3_PN1, C3b3_PN2 prevedono due modalità attuative a seconda che gli aventi titolo intendano o no ricorrere all'istituto della perequazione urbanistica:

1. in caso di non adesione al modello perequativo da parte degli aventi titolo, la sottozona B2a_PN, C3b3_PN1, C3b3_PN2 si attua attraverso Piano Attuativo basato sullo specifico progetto norma di PUC, contenuto nel fascicolo 5.8.2 - Progetti Norma. Si utilizzano i parametri urbanistici contenuti nella Tabella 1 – attuazione senza meccanismo perequativo - che contiene l'indice territoriale di base, il volume massimo realizzabile, la SAL massima realizzabile, la quota parte residenziale e la superficie di standard da attuare e da cedere alla A.C., come indicato nelle prescrizioni del medesimo Progetto Norma.

2. In caso di adesione al modello perequativo, cioè nel caso si verifichi il consenso da parte dei soggetti attuatori, in possesso dei titoli di proprietà sia delle sottozone B2a_PN, C3b3_PN1, C3b3_PN2 , sia delle zone S3/p, la sottozona B2a_PN, C3b3_PN1, C3b3_PN2 si attua attraverso Piano Attuativo - basato sullo specifico progetto norma di PUC, contenuto nel fascicolo 5.8.2 - Progetti Norma. Si utilizzano i parametri urbanistici contenuti nella Tabella 2 – attuazione con meccanismo perequativo – dove all'indice di base viene aggiunto un indice che incrementa la volumetria espressa dall'area B2a_PN, C3b3_PN1, C3b3_PN2 a tale volumetria si somma la volumetria proveniente dai crediti edilizi presenti nelle sottozone S3/p. La convenzione di Piano Attuativo impegna i soggetti attuatori a cedere gratuitamente al Comune, oltre alla quota prescritta di aree per Standard le eventuali aree S3p delle quali viene utilizzata la volumetria virtuale specificamente espressa. Il Progetto norma può prevedere l'attuazione degli standard urbanistici in esso contenuti a carico dei soggetti attuatori. L'attuazione delle sottozone B2a_PN, C3b3_PN1, C3b3_PN2 con meccanismo perequativo, attraverso il comparto edificatorio avviene secondo il seguente iter amministrativo:

1. costituzione del Consorzio dei soggetti attuatori;
2. redazione di un Piano Attuativo che comprende la sottozona B2a_PN, C3b3_PN1, C3b3_PN2 e la complementare sottozona S3/p;
3. approvazione del Piano Attuativo;
4. stipula della convenzione intesa a regolare:
 - i tempi ed i modi di attuazione del comparto edificatorio;
 - il pagamento degli oneri dovuti di cui alla legge 380/2001;
 - l'attuazione 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.

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

Art. 15 TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA

Interessa gli 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/86 per le quali lo stesso Piano prevedeva la riconversione in zona B.

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.

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 zona 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 zona B2_PN;
- una quota parte pari a 1,9 mc/mq determina l'edificazione che viene trasferita alle zone C3b – C3b* afferenti al comparto edificatorio.

Le zone C3b e C3b* che afferiscono al comparto sviluppano in conseguenza una capacità edificatoria complessiva determinata dalla quantità volumetrica attribuita dagli indici territoriali propri incrementata dalla volumetria trasferita.

L'indice complessivo risultante per le zone 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.

I Progetti Norma riportano le superfici fondiari sulle quali concentrare le volumetrie, gli indici fondiari, gli abitanti teorici insediabili e le relative aree di cessione per standard, non inferiori a 27,65 mq/ab.

TITOLO V

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Art. 16 AMBITI DI CONSERVAZIONE – ZONA “A” (V004) vedi note di chiusura documento

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.

Centro Matrice

Nella cartografia del PUC sono riportati i Centri Matrice di cui alla determinazione RAS n. 1001/DG del 25.09.2007 per area urbana e Centro Matrice di cui alla cartografia del PPR per Tottubella ed Argentiera.

Si tratta dei 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.

Definizione delle sottozone

La pianificazione comunale sulle zone A individua le seguenti sottozone:

- sottozone A1: tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico artistico;
- sottozone A 2: tessuti alterati e/o non riconoscibili a livello edilizio e/o infrastrutturale.

Qualora vi siano aree della zona territoriale omogenea di cui al presente articolo ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nelle tavole della serie 6 di sovrapposizione dello zoning alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle presenti NTA.

Art. 17 SOTTOZONA A1 (V004) vedi note di chiusura documento

Descrizione

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

Sono presenti quattro tessuti di matrice storica relativi a insediamenti industriali per i quali sono stati definiti dei Progetti Norma raccolti nel fascicolo 5.8.1.

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.

Modalità di attuazione in tutte le zone A1: Piani Particolareggiati

Per la redazione dei Piani Particolareggiati l'indice fondiario non può superare quello medio della zona ai sensi dell'art. 4 del D.A. 2266/U/83. In tutte le zone A1, fatta eccezione per i progetti norma di cui al Fascicolo 5.8.1 per cui valgono le indicazioni riportate nel fascicolo, nella redazione dei piani particolareggiati sono ammesse tutte le categorie di intervento.

Per le zone A1 interne al Centro Matrice di cui alla determinazione RAS n. 1001/DG del 25.09.2007 per area urbana e Centro Matrice di cui alla cartografia del PPR per Tottubella ed Argentiera la pianificazione attuativa deve altresì essere conforme alle prescrizioni e indirizzi di cui all'art. 52 e 53 delle NTA del PPR

Destinazioni d'uso in tutte le zone A1:

d0, d1.1, d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio, d2.2, d3.1, d3.2, d3.3, d3.4, d3.5 (con esclusione di d3.5.12), d4.1, d9.1, d9.2, d9.3, d10, d13, d14.

Categorie d'intervento in tutte le zone A1 in assenza di Piani Particolareggiati

I1- I2 – I3 – I4.bis

Nelle more di predisposizione dei P.P. nel caso di interventi di tipo I4.bis può essere consentito il cambiamento di destinazione d'uso e purché la nuova destinazione non comporti interventi di modifica sostanziale alla tipologia edilizia dell'edificio oggetto di intervento.

In ogni caso trova applicazione il dettato dell'art. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83

Art. 18 SOTTOZONA A2 (V004) vedi note di chiusura documento

Descrizione

La sottozona A2 riguarda le aree caratterizzate da contesti alterati e/o non riconoscibili a livello edilizio e/o infrastrutturale.

Indirizzi normativi

Gli interventi sono orientati al recupero dei caratteri tipici del centro storico attraverso una serie di regole insediative, tipologiche e costruttive, espresse attraverso abachi, che limitino fortemente la discrezionalità dei singoli interventi.

Modalità di attuazione

Piani Particolareggiati.

Destinazioni d'uso caratterizzanti e compatibili

Destinazioni ammesse: d0, d1.1, d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio per le relative sottozone, d2.2, d3.1, d3.2, d3.3, d3.4, d3.5 (con esclusione di d3.5.12), d4.1, d9.1, d9.2, d9.3, d10, d13.

Categorie d'intervento

I1 - I2 - I3 in assenza di Piano Particolareggiato

Per le zone A2 interne al Centro Matrice di cui alla determinazione RAS n. 1001/DG del 25.09.2007 per area urbana e Centro Matrice di cui alla cartografia del PPR per Tottubella ed Argentiera la pianificazione attuativa deve essere conforme alle prescrizioni e indirizzi di cui all'art. 52 e 53 delle NTA del PPR.

In ogni caso trova applicazione il dettato dell'art. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83

Per le zone A2 dell'Argentiera la pianificazione attuativa deve essere conforme alle prescrizioni di cui all'art. 58 delle NTA del PPR

Art. 19 ASSETTO STORICO CULTURALE - CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI E BENI IDENTITARI

Definizione e rapporti con il PPR

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 MIBAC, 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 e sono parte integrante delle presenti NTA.

Art. 19bis AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO

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 area 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.

Art. 19ter BENI GEOLOGICI E GEOMORFOLOGICI

Nelle aree individuate con A1, I1, I2, M1, 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. 20 AMBITI DI CONFERMA, COMPLETAMENTO, RIGENERAZIONE URBANA - ZONA "B"

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.

Indirizzi di pianificazione e definizione delle sottozone

Mantenere e riqualificare i caratteri architettonici e di pregio degli edifici, promuovere azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia. Gli interventi edilizi in un tessuto incompleto devono ricucire gli isolati mantenendo l'impostazione del tessuto esistente (allineamento alle strade, tipologia edilizia, altezza delle quinte sulle strade).

La pianificazione comunale sulle zone B individua le seguenti sottozone:

- sottozona B1- ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento;
- sottozona B1* - ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento nelle quali gli interventi edificatori sono subordinati alla predisposizione di un Piano Urbanistico Attuativo;
- sottozona B2 - ambiti di completamento, riqualificazione e rigenerazione urbana;
- sottozona B3 - ambiti di completamento e/o conferma dell'edificato interni o contigui al Centro Matrice proposto come riportato nelle tavole della zonizzazione;
- sottozona B4 ambiti di riqualificazione degli ex tessuti produttivi presenti all'interno della città compatta.

Qualora vi siano aree della zona territoriale omogenea di cui al presente articolo ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nelle tavole della serie 6 di sovrapposizione dello zoning alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle

presenti NTA.

Art. 21 SOTTOZONA B1

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

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. Gli ambiti delle zone B1 sono distinti in sottozona dalla B1.1 alla B1.28 in rapporto alla tipizzazione dei caratteri urbanistici e architettonici che li distinguono.

Modalità di attuazione

Titolo abilitativi diretto.

Destinazioni ammesse

d0 – d1 – d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio per le relative sottozone, d2.2 - d2.3- d3 (con esclusione di d3.3, d3.4) – d3.5 (con esclusione di d3.5.12) - d4.1 – d9 – d10 – d11 – d12 – d13 – d14.

Categorie d'intervento

I1, I2, I3, I4, I4bis I5, I6, I7, I8, I9, I12

Parametri urbanistici ed edilizi

Sono quelli riportati nella Tabella riferita a ciascuna sottozona derivanti dagli studi e dalle analisi dell'ufficio del PUC

ZTO	lf (m³/m²)	H (metri)	RC (%)	SAL max Per mq. di lotto edificabile
B1.1	6	16,5	40	1,74
B1.2	5	10,5	40	1,45
B1.2.1	5	10,5	50	1,45
B1.3	6	13,5	50	1,74
B1.4	5	13,5	50	1,45
B1.5	6	18	50	1,74
B1.6	2,1	10,5	25	0,61
B1.7	1,2	7,5	25	0,35
B1.8	1,5	7,5	25	0,43

ZTO	If (m ³ /m ²)	H (metri)	RC (%)	SAL max Per mq. di lotto edificabile
B1.9	1,8	9	50	0,52
B1.10	3	9	50	0,87
B1.11	0,3	7,5	50	0,09
B1.12	0,15	7,5	20	0,04
B1.13	2,4	7,5	20	0,70
B1.14	4,5	10,5	50	1,30
B1.15	0,6	7,5	20	0,17
B1.16	0,45	7,5	20	0,13
B1.17	3,6	9	50	1,04
B1.18	3	13,5	50	0,87
B1.19	0,9	7,5	20	0,26
B1.20	0,3	4,5	10	0,09
B1.21	0,6	4,5	20	0,17
B1.22	0,9	4,5	20	0,26
B1.23	1,2	4,5	25	0,35
B1.24	1,5	4,5	25	0,43
B1.25	1,8	4,5	35	0,52
B1.26	1,8	7,5	25	0,52
B1.27	2,1	4,5	45	0,61
B1.28	2,4	4,5	50	0,70

In virtù dell'accoglimento da parte del C.C. dell'osservazione n. 325 (Pinna Dulio) è stata introdotta la sottozona B1.2.1 per la quale viene aumentato il rapporto di copertura.

Prescrizioni particolari

Il nuovo intervento è possibile solo allineandosi ai fili fissi degli edifici attigui, se gli stessi presentano un allineamento uniforme, oppure rispettando la minima distanza di arretramento nel caso di edifici preesistenti con allineamenti non uniformi.

Il fronte strada disponibile per il nuovo intervento, escluse le distanze regolamentari, dovrà essere non inferiore a 9 m.

Art. 22 SOTTOZONA B1*

Si tratta degli ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento nelle quali per effetto di una edificazione disomogenea, è necessario un Piano Attuativo idoneo a restituire efficienza alla modalità insediativa.

Modalità di attuazione

Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

Destinazioni ammesse

d0– d1 – d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio per le relative sottozone, d2.2 - d2.3- d3 (con esclusione di d3.3, d3.4) – d3.5 (con esclusione di d3.5.12) - d 4.1 – d9 – d10 – d11 – d12 – d13 – d14.

Categorie d'intervento

Con PUA: I1, I2, I3, I4, I4bis I5, I6, I7, I8, I9, I12

in assenza di PUA, per gli edifici esistenti, sono possibili interventi del tipo I1, I2, I3, I4bis, I12.

Parametri urbanistici ed edilizi

Sono quelli riportati nella Tabella riferita a ciascuna sottozona derivanti dagli studi e dalle analisi dell'ufficio del PUC

ZTO	If (m³/ m²)	H (metri)	RC (%)	SAL max
B1.15*	0,6	7,5	20	0,17
B1.16*	0,45	7,5	20	0,13
B1.20*	0,3	4,5	10	0,09
B1.21*	0,6	4,5	20	0,17
B1.22*	0,9	4,5	20	0,26
B1.23*	1,2	4,5	25	0,35

Art. 23 SOTTOZONA B2

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. La modalità di attuazione avviene attraverso PUA. Tali PUA sono basati su indicazioni prescrittive contenute in

appositi Progetti Norma e finalizzati a 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.

Modalità di attuazione

PUA basati su Progetti Norma.

L'indice fondiario massimo non può essere superiore a 7 mc/mq ai sensi dell'art. 3 del D.A. 2266/U/83.

Le sottozone B2 sono diversificate in:

- sottozone B2_PN i cui progetti norma non prevedono meccanismi perequativi;
- sottozone B2_PN i cui progetti norma non prevedono meccanismi perequativi, ma prevedono il ricorso al meccanismo del trasferimento di volumetria di cui all'art. 15;
- sottozone B2a_PN i cui Progetti Norma prevedono meccanismi perequativi di cui all'art. 14.

Sottozona B2 PN senza meccanismo perequativo né di trasferimento di volumetria:

Le sottozone B2_PN sono riportate nella seguente tabella:

Progetti Norma - zone B2_PN	Elaborato di riferimento Tav.	Denominazione
B2 PN1	5.8.2.1	via degli Astronauti
B2 PN5	5.8.2.5	Monte Tignosu

Destinazioni ammesse

Le destinazioni ammesse sono definite nei Progetti Norma

Categorie d'intervento

Le categorie d'intervento sono definite nei Progetti Norma

Parametri urbanistici ed edilizi

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.

Sottozona B2 PN con meccanismo del trasferimento della 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.

Queste riguardano i Progetti Norma riportati nella tabella che segue:

Progetti Norma - zone B2_PN	Elaborato di riferimento Tav.	Denominazione
B2_PN3	5.8.2.3	via Chironi
B2_PN6	5.8.2.6	via Milano

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 zona B2PN e superfici ricadenti in zona C3b1 e 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 zona B2_PN con trasferimento di volumetria;
- una quota parte pari a 1,9 mc/mq determina l'edificazione che viene trasferita alle zone C3b1 e C3b2, C3b* afferenti al comparto edificatorio.

Le zone C3b1 e C3b2 che afferiscono al comparto sviluppano in conseguenza una capacità edificatoria complessiva determinata dalla quantità volumetrica attribuita dagli indici territoriali propri incrementata dalla volumetria trasferita.

L'indice complessivo risultante per le zone C3b1 e C3b2 e C3b* non potrà essere superiore a 1,5 mc/mq e le cessioni standard non potranno essere inferiori a 27,65 mq/ab

Per le sottozone C3b* incluse nei progetti integrati, le schede di progetto riportano le superfici sulle quali concentrare le volumetrie, gli indici territoriali, gli abitanti teorici insediabili e le relative aree di cessione per standard, non inferiori a 27,65 mq/ab.

Destinazioni ammesse

Le destinazioni ammesse sono definite nei Progetti Norma

Categorie d'intervento

Le categorie d'intervento sono definite nei Progetti Norma

Parametri urbanistici ed edilizi

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.

Sottozone B2a PN con meccanismo perequativo

Le sottozone B2a_PN sono riportate nella seguente tabella:

Progetti Norma - zone B2a_PN	Elaborato di riferimento Tav.	Denominazione
B2a_PN10	5.8.2.10	via Livorno
B2a_PN11	5.8.2.11	via Simon
B2a_PN12	5.8.2.12	via Luna e Sole ang. Via Parodi
B2a_PN13	5.8.2.13	via XXV Aprile
B2a_PN14	5.8.2.14	via padre Ziranu 1
B2a_PN15	5.8.2.15	via padre Ziranu 2
B2a_PN16	5.8.2.16	via Florinas
B2a_PN17	5.8.2.18	via Oriani
B2a_PN18	5.8.2.17	via Pascoli
B2a_PN8	5.8.2.8	Li Punti - via Carboni
B2a_PN2	5.8.2.2	Ottava
B2a_PN9	5.8.2.9	via Pasella
B2a_PN19	5.8.2.19	Via Piandanna

Destinazioni ammesse

Le destinazioni ammesse sono definite nei Progetti Norma

Categorie d'intervento

Le categorie d'intervento sono definite nei Progetti Norma

Parametri urbanistici ed edilizi

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.

Art. 23bis INTERVENTI IN AREE COMPLESSE NORMATE CON PROGETTI NORMA B2.a_PN_4 VIA BUDAPEST E B2.a_PN_7 VIA VERONA

Il PUC individua due aree particolarmente complesse, originate da attività industriali e/o direzionali all'interno della città compatta precedentemente previste dal PRGC.

Queste riguardano i Progetti Norma riportati nella tabella che segue:

Progetti Norma - zone B2a_PN	Elaborato di riferimento Tav.	Denominazione
B2a_PN4	5.8.2.4	via Budapest
B2a_PN7	5.8.2.7	Via Verona

Destinazioni ammesse

Le destinazioni ammesse sono definite nei Progetti Norma

Categorie d'intervento

Le categorie d'intervento sono definite nei Progetti Norma

Parametri urbanistici ed edilizi

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.

I meccanismi di Perequazione urbanistica e Trasferimento di volumetria si attuano secondo quanto riportato negli Art.14 e 15 delle NTA, fatta eccezione per i parametri urbanistici ed edilizi per cui valgono le prescrizioni dei Progetti Norma.

Art. 24 SOTTOZONA B3 INTERNE AL CENTRO MATRICE PROPOSTO

Descrizione

Si tratta degli ambiti di completamento e/o conferma, interni al *Centro Matrice proposto* come riportato nelle tavole della zonizzazione.

Si suddividono in sottozona B3.1, B3.2, B3.2.1, B3.3, B3.9

Modalità di attuazione

Piano Particolareggiato

Destinazioni d'uso caratterizzanti e compatibili

Destinazioni ammesse: d0, d1.1, d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio, d.2.2, d3.1, d3.2, d3.3, d3.4, d3.5 (con esclusione di d3.5.12), d4.1, d9.1, d9.2, d9.3, d10, d13, d14.

Categorie d'intervento

I1 – I2 – I3 – I4.bis in assenza di Piani Particolareggiati

Nelle more di predisposizione dei P.P. nel caso di interventi di tipo I4.bis può essere consentito il

cambiamento di destinazione d'uso, e purché la nuova destinazione non comporti interventi di modifica sostanziale alla tipologia edilizia dell'edificio oggetto di intervento.

Art. 25 SOTTOZONA B3 ESTERNE AL CENTRO MATRICE PROPOSTO

Descrizione

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

Si suddividono in sottozone B3.1, B3.2, B3.3, B3.9

Modalità di attuazione

Titolo abilitativi diretto.

Destinazioni ammesse

d0 – d1 – d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio per le relative sottozone, d2.2 - d2.3 - d3 (con esclusione di d3.3, d3.4) - d3.5 (con esclusione di d3.5.12) - d4.1 - d9 - d10 - d11 - d12 - d13 - d14.

Categorie d'intervento

I1, I2, I3, I4, I4bis I5, I6, I7, I8, I9, I12

Parametri urbanistici ed edilizi

I parametri edilizi ed urbanistici sono:

ZTO	If (m ³ /m ²)	H (metri)	RC (%)	SAL max
B3.1	6	16		1,74
B3.2	6	15		1,74
B3.3	5	10	40	1,45
B3.9	5	10	50	1,45

Art. 26 SOTTOZONA B3PP e B3N

Descrizione

Si tratta degli ambiti di completamento e/o conferma esterni o interni al Centro Matrice proposto come riportato nelle tavole della zonizzazione.

Modalità di attuazione

Piano Particolareggiato

Per la redazione dei Piani Particolareggiati dovranno essere rispettati i dettami degli art. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83 per le zone B.

Destinazioni d'uso caratterizzanti e compatibili

Destinazioni ammesse: d0, d1.1, d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio, d.2.2, d3.1, d3.2, d3.3, d3.4, d3.5 (con esclusione di d3.5.12), d4.1, d9.1, d9.2, d9.3, d10, d13, d14.

Categorie d'intervento

I1 – I2 - I3 – I4.bis in assenza di Piani Particolareggiati

Art. 27 SOTTOZONA B4 RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI PRODUTTIVI

Descrizione

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 con piani di dettaglio.

Modalità di attuazione, destinazioni ammesse e parametri urbanistici ed edilizi

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.

Art. 28 AMBITI DI NUOVO INTERVENTO - ZONA "C"

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.

Il PUC distingue le zone C nelle sottozone C1 e C3:

- C1: sono le espansioni già previste dal Piano Regolatore Generale approvato con Decreto n° 1064/U del 17.10.1986;
- C3: sono le 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.

Qualora vi siano aree della zona territoriale omogenea di cui al presente articolo ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nelle tavole della serie 6 di sovrapposizione dello zoning alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle presenti NTA.

Art. 29 SOTTOZONA C1 - ESPANSIONI RECENTI ATTUATE O IN CORSO DI ATTUAZIONE

Descrizione

Le zone 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.

Modalità di attuazione

Per tali sottozone le modalità di attuazione, le destinazioni ammesse, le categorie d'intervento e i parametri urbanistici ed edilizi sono quelli previsti nel piano attuativo o nel Piano Regolatore Generale approvato con Decreto n° 1064/U del 17.10.1986 all'atto della sua approvazione e sono riportati nell'allegato Fascicolo 4.12.2.

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 (V005) *vedi note di chiusura documento*

Le sottozone C3 si distinguono in:

- C3a – zone di espansione derivate dal PRGC/86.
- C3b e C3b* - aree di nuovo impianto, adiacenti alle urbanizzazioni esistenti, orientate a completare il disegno urbano ed a ridefinire il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con il contesto.
- C3c - nuove aree di espansione necessarie per la riqualificazione ed il completamento funzionale dei nuclei rurali e costieri.
- C3-ERP – aree di nuovo impianto finalizzate alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica.

Prescrizioni generali per le sottozone C3

Le sottozone C3 si attuano con Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.).

Il Piano Urbanistico Attuativo può prevedere tutte le categorie di intervento di cui all'art. 9 "Categorie di Intervento" delle presenti Norme.

In assenza di P.U.A., per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi con titolo abilitativo diretto limitatamente alle categorie I1, I2, I3, I4bis, I9 e I12.

Quando l'area di nuovo impianto è interessata da nuove strade pubbliche che devono essere cedute gratuitamente all'amministrazione - o per le quali il PUC prevede l'allargamento - la superficie necessaria per la costruzione o l'allargamento della strada, è computata quale superficie territoriale.

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.

Per tutte le zone di espansione C3 interne al sistema dei Campi Ambientali, è richiesta la predisposizione di un progetto preliminare consistente nella 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.

Il predetto progetto sarà sottoposto all'attenzione dell'autorità competente per la valutazione preliminare della verifica di assoggettabilità a VAS. A seguito di tale verifica, l'A.C., in concerto con l'autorità competente formulerà le eventuali prescrizioni ambientali e paesaggistiche per la predisposizione del PUA

Art. 31 SOTTOZONA C3a

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.

Per tali sottozone gli interventi saranno progettati nel rispetto delle norme e prescrizioni contenute in specifici Progetti Norma, che costituiscono parte integrante delle presenti N.T.A.

Nella tabella che segue sono elencati i Progetti Norma delle zone C3a, con i relativi indici territoriali e gli elaborati che le contengono:

Zona di espansione C3a Progetti Norma	Indice territoriale (mc/mq)	Elaborato del P.U.C. di riferimento
C3a – PN/1 - SERRA SECCA – comp.1	0,93	Tavola 5.8.3.1
C3a – PN/1 - SERRA SECCA – comp.2	1,04	Tavola 5.8.3.1
C3a – PN/2 - BELVEDERE	0,72	Tavola 5.8.3.2
C3a – PN/3 – BADDIMANNA	1,50	Tavola 5.8.3.3
C3a – PN/4 - SANT'ORSOLA	1,50	PI 5.9.1.2
C3a – PN/5 - SANT'ORSOLA SUD	0,69	PI 5.9.1.2
C3a – PN/6 - SANT'ORSOLA STORICA	1,50	PI 5.9.1.2
C3a – PN/7 - LI PUNTI SUD-EST	1,50	PI 5.9.1.3
C3a – PN/8 - LI PUNTI SUD-EST	0,59	PI 5.9.1.3
C3a – PN/9 - LI PUNTI SUD-EST	1,50	PI 5.9.1.3
C3a – PN/10 - LI PUNTI SUD-EST	0,59	PI 5.9.1.3
C3a – PN/11 - LI PUNTI NORD	0,59	Tavola 5.8.3.11
C3a – PN/13 - VIA VARDABASSO	1,04	Tavola 5.8.3.13
C3a – PN/14 – VIA CARLO FELICE / VIA MILANO	0,80	Tavola 5.8.3.14

In ogni Progetto Norma sono indicati e prescritti gli indici territoriali, i volumi realizzabili, la SAL, gli standard minimi e la quota parte di standard da destinare a parcheggio.

Le destinazioni ammesse, sono:

- Residenziale d0 nella misura del 70%
- Servizi pubblici nella misura del 10%
- Servizi strettamente connessi con la residenza o opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata nella misura del 20% costituite dalla combinazione o da una singola delle seguenti funzioni:
 - d1 Uffici e studi professionali;
 - d2.1 commercio al dettaglio come normato nell'Allegato E1 Piano del commercio;

d2.2 pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;

d3.1 Strutture ricettive alberghiere;

d4.1 Laboratori artigianali e tecnico scientifici;

d14.1 Attrezzature collettive.

Rc massimo = 50%

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

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 S4.1 dovrà essere realizzata in modo da consentirne la piena fruizione.

Art. 32 SOTTOZONE C3b (V005) *vedi note di chiusura documento*

Sono le nuove aree di espansione funzionali alla riqualificazione delle periferie e dei nuclei edilizi interni al campo urbano, differenziate in funzione dell'Indice Territoriale. Tali aree sviluppano di conseguenza una capacità edificatoria complessiva determinata dalla quantità volumetrica attribuita dagli indici territoriali propri incrementata dalla volumetria trasferita.

Le zone C3b1 e C3b2, che partecipano al meccanismo del trasferimento delle volumetrie dalle sottozone B2_PN, si attuano con le modalità dei Programmi Integrati attraverso il comparto edificatorio.

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.

Modalità di attuazione

PUA

Sono previsti i seguenti parametri urbanistici ed edilizi :

Sottozone C3b1:

- Indice di fabbricabilità territoriale massimo pari a 0,35 mc/mq
- Indice SAL massimo pari a 0,10 mq/mq
- Cessioni totali di standard pari a 50 mq/ab (in caso di partecipazione al meccanismo del trasferimento delle volumetrie dalle sottozone B2* non deve comunque essere inferiore a 27,65 mq/ab)
- Realizzazione e cessione di standard S4.1 pari a 5 mq/ab
- Altezza max : 2 piani fuori terra = 7,50 m
- Rc massimo = 50%

Sottozone C3b2:

- Indice di fabbricabilità territoriale massimo pari a 0.52 mc/mq
- Indice SAL massimo pari a 0,15 mq/mq
- Cessioni totali di standard pari a 50 mq/ab (in caso di partecipazione al meccanismo del trasferimento delle volumetrie dalle sottozone B2* non deve comunque essere inferiore a 27,65 mq/ab)
- Realizzazione e cessione di standard S4.1 pari a 5 mq/ab
- Altezza max : 3 piani fuori terra = 10,50 m
- Rc massimo = 50%

Sottozone C3b3:

- Indice di fabbricabilità territoriale max pari a 0.69 mc/mq.
- Altezza max : come indicato e prescritto nei Progetti Norma.
- Rc massimo = 50%

Per le sottozone C3b3 gli interventi saranno progettati nel rispetto delle norme e prescrizioni contenute in specifici Progetti Norma, che costituiscono parte integrante delle presenti N.T.A.

Zona di espansione C3b3 - PN	Indice territoriale (mc/mq)	Elaborato del P.U.C. di riferimento
C3b3 – PN/1 – Via Prunizedda	0,69	Tavola 5.8.4.1
C3b3 – PN/2 – Via Istria	0,69	Tavola 5.8.4.2

In ogni Progetto Norma sono indicati gli indici territoriali, i volumi realizzabili, la SAL, gli standard minimi, la quota parte di standard da destinare a parcheggio.

Le destinazioni ammesse per tutte le C3b, sono:

- Residenziale d0 nella misura del 70%
- Servizi pubblici nella misura del 10%
- Servizi strettamente connessi con la residenza o opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata nella misura del 20% costituite dalla combinazione o da una singola delle seguenti funzioni:

d1 Uffici e studi professionali;

d2.1 commercio al dettaglio come normato nell'Allegato E2 Piano del Commercio;

d2.2 pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;

d3.1 Strutture ricettive alberghiere;

d4.1 Laboratori artigianali e tecnico scientifici;

d14.1 Attrezzature collettive.

Art. 33 SOTTOZONE C3b*

Sono le nuove aree di espansione residenziale necessarie per la riqualificazione e il completamento delle periferie e delle borgate urbane.

Le C3b* sono costituite da un insieme complesso di unità di intervento la cui vasta estensione territoriale richiede una progettazione coerente e coordinata.

Le zone 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 zone C3b* non potrà essere superiore a 1,5 mc/mq e le cessioni standard non potranno essere inferiori a 27,65 mq/ab

Gli interventi in tali zone di espansione saranno progettati nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni, contenuti in specifici elaborati progettuali denominati "Progetti integrati" che costituiscono parte integrante delle presenti N.T.A.

Le sottozone C3b* sono elencate nella tabella che segue con i rispettivi indici territoriali e il relativo "Progetto Integrato" di riferimento:

Zona di espansione Progetto Integrato	Indice (mc/mq)	territoriale	Elaborato del riferimento	P.U.C. di
C3b* - Asse Parco	0,69		PI - 5.9.1.1	
C3b* - S. Orsola, Santa Maria di Pisa	0,69		PI - 5.9.1.2	
C3b* - Li Punti Sud	0,69		PI - 5.9.1.3	
C3b* - Caniga	0,35 - 0,69		PI- 5.9.2.1	
C3b* - La Landrigga	0,69		PI - 5.9.2.2	
C3b* - Bancali	0,69		PI - 5.9.2.3	
C3b* - San Giovanni	0,69		PI - 5.9.2.4	
C3b* - Ottava	0,69		PI - 5.9.2.5	
C3b* - Villa Gorizia	0,69		PI - 5.9.2.6	

In ogni Progetto Integrato sono indicati i parametri urbanistici edilizi per la redazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

In ogni progetto integrato, sono individuati i limiti territoriali e la ripartizione in unità di intervento, e, per ogni unità, le aree edificabili, le aree da adibire a servizi e alla viabilità pubblica.

Le destinazioni ammesse per tutte le C3b*, sono:

- Residenziale d0 nella misura del 70%
- Servizi pubblici nella misura del 10%
- Servizi strettamente connessi con la residenza o opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata nella misura del 20% costituite dalla combinazione o da una singola delle seguenti funzioni:

d1 Uffici e studi professionali;

d2.1 commercio al dettaglio come normato nell'Allegato E2 Piano del Commercio;

d2.2 pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;

d3.1 Strutture ricettive alberghiere;

d4.1 Laboratori artigianali e tecnico scientifici;

d14.1 Attrezzature collettive.

Rc massimo = 50% per tutte le C3b*

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

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 S4.1 dovrà essere realizzata in modo da consentirne la piena fruizione.

Art. 34 SOTTOZONA C3c (V005) *vedi note di chiusura documento*

Sono le nuove aree di espansione necessarie per la riqualificazione urbana ed il completamento funzionale dei nuclei rurali e costieri.

Gli interventi in tali zone 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 elencate nella tabella che segue con i rispettivi indici territoriali e il relativo "Progetto Integrato" di riferimento:

Zona di espansione PI	Indice territoriale (mc/mq)	Elaborato del P.U.C. di riferimento
C3c - Tottubella	0,35	PI - 5.9.3.1
C3c - Campanedda	0,35	PI - 5.9.3.2

Zona di espansione PI	Indice territoriale (mc/mq)	Elaborato del P.U.C. di riferimento
C3c – La Corte	0,35	PI - 5.9.3.3
C3c - Palmadula	0,35	PI - 5.9.4.1
C3c – La Pedraia	0,35	PI - 5.9.4.2
C3c - Biancareddu	0,35	PI - 5.9.4.3
C3c – Villa Assunta	0,35	PI - 5.9.4.4

Le destinazioni ammesse, sono:

- Residenziale d0 nella misura del 70%

- Servizi pubblici nella misura del 10%

- Servizi strettamente connessi con la residenza o opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata nella misura del 20% costituite dalla combinazione o da una singola delle seguenti funzioni:

d1 Uffici e studi professionali;

d2.1 commercio al dettaglio come normato nell' Allegato E2 Piano del Commercio;

d2.2 pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;

d3.1 Strutture ricettive alberghiere;

d4.1 Laboratori artigianali e tecnico scientifici;

d14.1 Attrezzature collettive.

Rc massimo = 30%

da > 5 m; dc > 5 m;

n. 2 piani fuori terra = H.max 7,50 m.

In ogni Progetto Integrato sono indicati i parametri urbanistici edilizi per la redazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

In ogni Progetto Integrato, sono individuati i limiti territoriali e la ripartizione in unità di intervento, per ogni unità, le aree edificabili, le aree da adibire a servizi e alla viabilità pubblica.

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 S4.1 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.

Gli edifici esistenti rientrano nel computo della SAL complessiva e nella verifica del volume massimo.

Art. 35 SOTTOZONE C3.b ERP (V005) *vedi note di chiusura documento*

Sono così definite le zone di espansione residenziale funzionali all'insediamento di edilizia residenziale sociale ai sensi della L. n. 244 del 24/12/2007, Art. 1, commi 258 e 259, attuabili attraverso la formazione di un PUA. 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.

Modalità di attuazione

Gli interventi devono avvenire previa predisposizione di piano urbanistico attuativo (PUA) unitario che prevede 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.

L'indice territoriale è pari a 1,50 mc/mq.

L'altezza massima è pari a 4 piani fuori terra = 13.50 m.

Rc massimo = 50%

Art. 36 AMBITI DELLA PRODUZIONE E COMMERCIO - ZONA "D"

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".

Indirizzi di pianificazione e definizione delle sottozone

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 localizzazione di Truncu Reale.

Il PUC identifica le seguenti sottozone:

- D1 Grandi aree industriali e artigianali;
- D2.1 Insediamenti produttivi compatibili con la residenza;
- D2.2 Insediamenti produttivi e artigianali;
- D2.3 Insediamenti produttivi e artigianali agro-industriali;
- D3 Grandi centri commerciali esistenti;
- D4 Aree estrattive di prima e seconda categoria.

Ai sensi dell'art. 8, comma 1 del D.A. 20/12/1983 n° 2266/u, il P.A., 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.

Per i nuovi insediamenti commerciali, ove previsti, dovrà essere inoltre garantita una quota pari almeno ad 80 (ottanta) metri quadrati di superficie, per spazi pubblici o ad uso pubblico, escluse le aree per la viabilità, ogni 100 (cento) metri quadrati di superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggio.

Qualora vi siano aree della zona territoriale omogenea di cui al presente articolo ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nelle tavole della serie 6 di sovrapposizione dello zoning alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle presenti NTA.

Art. 37 ZONA D1 – GRANDI AREE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

Descrizione

Il Puc individua le zone:

- D1.1 Aree industriali ed artigianali del Piano Regolatore Territoriale CIP (Fiume Santo e Truncu Reale)
- D1.2 Aree industriali ed artigianali in regione Ottava

Per le aree D1.1 valgono le prescrizioni del Piano regolatore Territoriale CIP.

Per le aree D1.2 valgono le norme di seguito riportate.

Modalità di attuazione

Titolo abilitativo. Per gli interventi I10 e I11, PUA di iniziativa pubblica o privata.

Destinazioni ammesse

d2.2 pubblici esercizi, per la somministrazione di alimenti e bevande;

d4 laboratori artigiani, laboratori tecnico scientifici;

d5 industria;

d6.1 depositi industriali.

Categorie d'intervento

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I10, I11 I12

Per quanto attiene gli edifici esistenti in assenza di PUA sono ammesse le categorie I1, I2, I3, I4 bis, I12 a permesso di costruire.

Parametri urbanistici ed edilizi

Lotto minimo - 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.

RC non superiore al 50%, salvo per le aree con insediamenti già realizzati, limitatamente agli ampliamenti e sopraelevazioni

da dal ciglio stradale m. 6.00

dagli altri fabbricati m. 10.00

dc non inferiore a 5 m. (salvo accordi con le proprietà confinanti per una edificazione a confine).

Condizioni e prescrizioni particolari

È possibile prevedere l'abitazione del custode solo nei lotti maggiori di 1000 mq. per un volume non superiore a 100 mc.

È possibile prevedere un uso per uffici solo nella misura di mq. 80 per interventi con SAL minore di 350 mq. Tutti gli interventi con SAL superiore a 350 mq possono aumentare la SAL per uffici nella misura del 10% della SAL aggiuntiva.

È obbligatorio compatibilmente con l'esecuzione degli interventi consentiti, la conservazione e/o il ripristino degli spazi verdi.

È obbligatoria 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 ZONA D2.1 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA

Descrizione

Solo le aree destinate alle attività produttive di carattere artigianale e industriale che non producono un significativo inquinamento acustico, atmosferico e che pertanto sono compatibili con la residenza.

Modalità di attuazione

Titolo abilitativo diretto

Destinazioni ammesse

d2.1 commercio al dettaglio come normato nell'Allegato E3 Piano del Commercio;

d2.2 pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;

d2.3 commercio all'ingrosso;

d4.1 laboratori artigiani, laboratori tecnico-scientifici;

d5.1 con esclusione di industrie delle materie plastiche;

d5.3 con esclusione di industrie di lavorazione dei minerali non metalliferi;

d5.4 industria poligrafica, editoriale ed altre similari;

d6 depositi.

Categorie d'intervento

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I12.

Parametri urbanistici ed edilizi

Lotto minimo: mq 500 per altezze inferiori a m. 12.00.

Lotto minimo: 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. 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.

RC non superiore al 50% salvo per le aree con insediamenti già realizzati, limitatamente agli ampliamenti e sopraelevazioni

da dal ciglio stradale m. 6.00

dagli altri fabbricati m. 10.00

dc non inferiore a 5 m. (salvo accordi con le proprietà confinanti per una edificazione a confine).

Condizioni e prescrizioni particolari

È possibile prevedere l'abitazione del custode solo nei lotti maggiori di 1000 mq. per un volume non superiore a 100 mc.

L'edificazione deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali (parchi, vallate ecc) e/o le preesistenze edificate di particolare pregio.

È obbligatorio compatibilmente con l'esecuzione degli interventi consentiti, la conservazione e/o il ripristino degli spazi verdi.

È obbligatoria 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. 39 ZONA D2.2 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E ARTIGIANALI

Descrizione

Sono le aree destinate alle attività produttive di carattere artigianale e industriale , che possono essere anche non compatibili con la residenza.

Modalità di attuazione

L'edificazione si attua a seguito di redazione di Piano Particolareggiato con previsione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In ambiti già urbanizzati con Piano Particolareggiato pre-vigente (Preda Niedda): Titolo abilitativo diretto”

Destinazioni ammesse

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso

- d1 uffici e studi professionali;
- d2.1 commercio al dettaglio come normato nell'Allegato E2 Piano del Commercio;
- d2.2 pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- d2.3 commercio all'ingrosso;
- d4.1 laboratori artigiani, laboratori tecnico-scientifici;
- d5 industria;
- d6 depositi;

Categorie d'intervento

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I12.

Parametri urbanistici ed edilizi

Lotto minimo mq. 500 per altezze inferiori a m. 12.00

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

RC non superiore al 50% salvo per le aree con insediamenti già realizzati, limitatamente agli ampliamenti e sopraelevazioni

da dal ciglio stradale m. 6.00

dagli altri fabbricati m. 10.00

dc non inferiore a 5 m (salvo accordi con le proprietà confinanti per una edificazione a confine).

Condizioni e prescrizioni particolari

Rispetto degli spazi verdi: è obbligatorio compatibilmente con l'esecuzione degli interventi consentiti, la conservazione e/o il ripristino degli spazi verdi.

Vincolo di sistemazione delle aree libere: è obbligatoria 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 ZONA D2.3 – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E ARTIGIANALI AGRO-INDUSTRIALI.

Descrizione

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.

Modalità di attuazione

L'edificazione si attua a seguito di redazione di P.P. con previsione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Destinazioni ammesse

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

d2.1 commercio al dettaglio come normato nell'Allegato E2 Piano del Commercio;

d2.2 pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;

d2.3 commercio all'ingrosso;

d4.1 laboratori artigiani, laboratori tecnico-scientifici;

d5 industria;

d6 depositi.

Sono inoltre ammesse le abitazioni del custode o del proprietario purché non superino i mc 100 per unità produttiva, esse devono aggregarsi e comporsi in modo corretto agli edifici adibiti alla produzione in aderenza ad essi.

Entro il limite della zona D3.2, le attività agro-industriali non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiali maleodoranti o insalubri.

Categorie d'intervento

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I12.

Parametri urbanistici ed edilizi

Lotto minimo 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.

RC non superiore al 30% della superficie fondiaria;

da dal ciglio stradale m. 6,00

dagli altri fabbricati m. 10,00

dc non inferiore a 5 m

Art. 41 ZONA D3- GRANDI CENTRI COMMERCIALI ESISTENTI

Descrizione

Si tratta dei grandi centri commerciali esistenti ubicati tutti a Predda Niedda

Destinazioni ammesse

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- d2.1 commercio al dettaglio come normato nell'Allegato E2 Piano del Commercio;
- d2.2 pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- d2.3 commercio all'ingrosso.

Categorie d'intervento

Sono ammessi i seguenti interventi:

I1, I2, I3, I4, I12.

Art. 42 ZONA D4- AREE ESTRATTIVE DI PRIMA E SECONDA CATEGORIA

Descrizione

In questa zona 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.

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

Qualora la zona omogenea ricada all'interno della fascia costiera e sia prevista la possibilità edificatoria di strutture connesse alle attività di cava o di miniera di cui ai commi successivi, queste dovranno essere ubicate esclusivamente al di fuori della fascia costiera.

Categorie d'intervento

le previsioni del PUC per la zona D4 riguardano le seguenti categorie d'intervento:

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I12.

Parametri urbanistici ed edilizi

È consentita l'edificazione di uffici, capannoni, frantoi, vagli, segherie e o intrinsecamente connesso con l'esercizio dell'attività di cava o di miniera nella misura strettamente necessaria alla conduzione produttiva dell'attività estrattiva.

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.

RC non superiore al 10% della superficie fondiaria;

da dal ciglio stradale m. 6,00

dagli altri fabbricati m. 10,00

dc non inferiore a 5 m

Art. 43 AMBITI AGRICOLI - ZONA "E"

Definizione e rapporti con il P.P.R.

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.

Indirizzi di pianificazione e definizione delle sottozone

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.

All'interno della zona agricola, conformemente alle direttive regionali in materia (direttiva sulle zone agricole e linee guida del PPR vigente) sono state individuate le seguenti 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).
- 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 arborati, colture legnose non tipiche, non specializzate)
- 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).

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

Destinazioni ammesse:

d0, d3.5.6, d7.1 con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali, d7.1a Fabbricati di appoggio non residenziali qualora il fondo sia privo di qualsiasi preesistenza edilizia, d7.2, d10.1, d11.

Per la destinazione d0 è ammessa la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio edilizio abbandonato o degradato, in particolare quello di qualità pregevole, attraverso l'uso delle tecniche e dei materiali tradizionali al fine di preservare la destinazione agricola del fondo.

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.

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 della concessione 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 e attività relativa ai punti di ristoro alle condizioni di cui al comma 2 dell'Art.7, L.R.27/98, 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 (I1, I2, I3, I4) e per la realizzazione di strutture di appoggio non residenziali il titolo abilitativo può essere rilasciata al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla.

Predisposizione del piano di miglioramento fondiario aziendale.

Il rilascio di nuove concessioni 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.

Categorie di intervento.

Sono ammessi i seguenti interventi:

I1, I2, I3, I4, I4bis, I5, I6, I7, I8, I9, I12

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/U del 20 dicembre 1983 relative a particolari esigenze produttive.

Ai sensi dell'art 13 bis dell L.R. 4/2009 l'indice massimo di fabbricabilità per i fabbricati residenziali connessi ad aziende agricole e zootecniche (d0) è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi.

Tali edifici dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera secondo quanto prescritto dall'art. 83 del PPR.

Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo (7.1), alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali quali stalle, magazzini, silos, rimesse, capannoni per prima lavorazione, è previsto un indice di 0,20 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a 1,00 ha riducibile a 0.50 Ha per impianti serricoli; Per fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali è previsto un indice di 0,01 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a Ha 3,00.

Per strutture di appoggio non residenziali (d7.1a) è prevista una superficie coperta inferiore ai 26 mq, per i fondi da 3 a 10 ettari, raddoppiabili a 52 mq per superfici superiori a 10 ettari; la struttura di appoggio è costituita da un vano unico, senza servizio igienico, con altezza interna in gronda non superiore a m 2,40, copertura ad unica falda ortogonale al lato maggiore del fabbricato e pendenza non superiore al 25% o copertura piana. 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.

Per la realizzazione di nuove strutture per l'attività agrituristica (d3.5.6) la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3,00 Ha; per la realizzazione di nuove strutture per l'attività agrituristica sono ammessi tre posti letto/Ha da adibire all'attività in questione. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Per aziende di dimensioni superiori ai 5 Ha è stabilito un incremento di un posto letto o di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 5,00 con il limite massimo di 20 posti letto con volumetria totale di mc 1000 suddivisi in 12 camere e/o in 10 piazzole per 30 campeggiatori. In aggiunta agli ospiti di cui ai commi precedenti possono essere ospitate persone singole, comitive o gruppi organizzati per il solo consumo dei pasti, e comunque in numero non superiore a 80 coperti per pasto. 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 le attività di turismo rurale di cui all'art. 8, comma 2° L.R. 27/98 si stabilisce che queste vengano esercitate in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro di cui all'articolo 10 delle direttive per le zone agricole DPGR n°228/94.

Per la definizione e dei parametri urbanistici relativi ai punti di ristoro si richiama il D.A. 2266/U del 20/12/1983 con la seguente integrazione: sono fatti salvi i punti ristoro esistenti, per i quali sono consentiti gli interventi di I1, I2, I3, I4, I6, I7, I12; per la realizzazione di nuovi punti di ristoro, sempre nel rispetto di quanto stabilito dal citato D.A. n. 2266/U, è inoltre necessario dimostrare il rispetto di una distanza non inferiore a 20 Km dal più vicino punto di ristoro esistente.

Per strutture per il recupero terapeutico dei disabili (d10.1), dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale è previsto un indice di 0.10 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a Ha 3,00.

La superficie minima di Ha 3,00 prevista per i suddetti interventi, può essere costituita da aree non contigue tra loro, fino ad un massimo di due, purché appartenenti ad una medesima impresa agricola, interne al solo Comune di Sassari ed esterne alle aree individuate nei Campi Ambientali del territorio periurbano.

Distanze

I nuovi fabbricati residenziali, ricettivi o agrituristici 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.

Le costruzioni per allevamenti zootecnico-intensivo devono distare almeno m. 50 dal confine di proprietà. Detti fabbricati devono osservare le seguenti distanze dalle zone territoriali omogenee A, B, C, G:

m. 500 se trattasi di allevamenti di suini;

m. 300 se trattasi di allevamento per avicuniculi;

m. 100 se trattasi di allevamenti per bovini, ovicaprini ed equini.

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 maggiori per la loro specifica funzione produttiva (es. silos, serre, cabine elettriche). È ammessa la costruzione di piani interrati o seminterrati nel rispetto delle caratteristiche stabilite dal REP.

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.

Qualora vi siano aree della zona territoriale omogenea di cui al presente articolo ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nelle tavole della serie 6 di sovrapposizione dello zoning alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle presenti NTA.

Art. 44 SOTTOZONA E1b .

Descrizione

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.

Le zone sono fondamentalmente 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 risorse primarie e da uno stato dinamico di pressione crescente dovuto alle strutture insediative.

Destinazioni ammesse

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

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 le riqualificazione; eventuali aggiunte incongrue possono essere demolite e non ricostruite. è fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali dell'area di bonifica con riferimento sia alle strade di servizio che alle delimitazioni poderali.

Modalità di attuazione

Valgono le modalità di attuazione indicate per le zone E art. 43.

Categorie di intervento

Valgono le categorie d'intervento previste per le per le zone E art. 43.

Parametri urbanistici ed edilizi

Valgono i parametri urbanistici ed edilizi previsti per le zone E art. 43.

Art. 45 SOTTOZONE E2

Descrizione

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.

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 (nel 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.

Comprende le tre sottozone:

- E2a) Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva in terreni irrigui (es. seminativi)
- E2b) Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva in terreni non irrigui (es. seminativi in asciutto)
- 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 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.

Destinazioni ammesse

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

Modalità di attuazione

Valgono le modalità di attuazione indicate per le zone E art. 43.

Categorie di intervento

Valgono le categorie d'intervento previste per le per le zone E art. 43.

Parametri urbanistici ed edilizi

Valgono i parametri urbanistici ed edilizi previsti per le zone E art. 43.

Art. 46 SOTTOZONA E3a

Descrizione

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).

Destinazioni ammesse

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

Modalità di attuazione

Valgono le modalità di attuazione indicate per le zone E art. 43.

Categorie di intervento

Valgono le categorie d'intervento previste per le per le zone E art. 43.

Parametri urbanistici ed edilizi

Valgono i parametri urbanistici ed edilizi previsti per le zone E art. 43.

Art. 46 bis CAMPI AMBIENTALI DEL TERRITORIO PERIURBANO

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 da due annucleamenti: 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.

Il Campo Ambientale 3 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

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.

Il Campo Ambientale 2 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 SIMPLICIO – 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.

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 agricolo 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, fatta eccezione per le Sottozone E3a nelle quali, per un periodo massimo di 5 anni successivi all'entrata in vigore del PUC, non è consentita la realizzazione di nuovi fabbricati residenziali connessi ad aziende agricole e zootecniche (d0).

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.

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.

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;

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;

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;

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.

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 (S 2) 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.

Art. 47 SOTTOZONA E4

Descrizione

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.

Modalità di attuazione

Piano Urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa pubblica.

Destinazioni ammesse

d0, d3.5.6, d7.1 con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali.

Categorie di intervento

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I10, I11 con PUA di iniziativa pubblica.

Per quanto attiene gli edifici esistenti in assenza di PUA sono ammesse le categorie I1, I2, I3, I4, I5, I12 con titolo abilitativo diretto.

Parametri urbanistici ed edilizi

V.max mc. 8.000 complessivi, per interventi I6, I7, I8 da attribuire col PUA.

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

Descrizione

Sono zone 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 silvopastorali.
- 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.

Destinazioni ammesse

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

Modalità di attuazione

Valgono le modalità di attuazione indicate per le zone E art. 43.

Categorie di intervento

Valgono le categorie d'intervento previste per le zone E art. 43.

Parametri urbanistici ed edilizi

Valgono i parametri urbanistici ed edilizi previsti per le zone E art. 43.

Art. 49 AMBITI DELLE STRUTTURE TURISTICHE - ZONA "F"

Definizione e rapporti con il PPR

Sono le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale. 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.

Indirizzi di pianificazione e definizione delle sottozone

Il presente PUC persegue il principio del minimo consumo del territorio, limitando gli interventi alla riqualificazione degli insediamenti esistenti (incremento della dotazione di servizi) e prevedendo nuovi interventi in contiguità agli insediamenti urbani. Le previsioni del PUC sono:

- sottozona F2 - aree con presenza di insediamenti turistici spontanei esistenti da riqualificare;
- sottozona F4 - nuove aree turistiche (destinate alla ricettività alberghiera) in prossimità degli insediamenti urbani.

Qualora vi siano aree della zona territoriale omogenea di cui al presente articolo ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nelle tavole della serie 6 di sovrapposizione dello zoning alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle presenti NTA.

Art. 50 SOTTOZONA F2

Descrizione

Sono gli insediamenti turistici che dovranno essere oggetto d'intervento di riqualificazione e di integrazione dei servizi.

Modalità di attuazione

Piano Urbanistico Attuativo PUA

Destinazioni ammesse

d2.2;

d3 con esclusione dei campeggi

Categorie d'intervento

In assenza di PUA: I1, I2, I3, I4, I12

In presenza di PUA:

I1, I2, I3, I4, I5 I8, I9, I10, I11, I12.

Parametri urbanistici ed edilizi

Con PUA aumento della SAL (+25% della SAL esistente) per un volume complessivo non superiore a 4390 mc.

L'indice fondiario massimo è di 0,75 mc/mq.

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.

Altezza massima (H) m 4,00

Disposizioni particolari

Le sottozone F2 dovranno essere oggetto di interventi di sistemazione degli spazi fruibili dalla collettività, prevedendo l'adeguamento delle infrastrutture a rete esistenti e la realizzazione degli accessi.

Sono richieste per i nuovi interventi 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.

È consentita la sistemazione degli spazi aperti destinati a parcheggio.

Le strade di accesso devono essere realizzate riducendo al minimo il consumo di suolo ed 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.

Art. 51 SOTTOZONA F4

Descrizione

Si tratta di nuovi insediamenti con destinazione turistico -ricettiva localizzati prevalentemente nelle

borgate al fine della loro rivitalizzazione e valorizzazione e in contiguità/integrazione con gli insediamenti urbani.

Indirizzi normativi

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche della zona interessata dall'intervento. Gli spazi liberi dovranno essere sistemati a verde.

Modalità di attuazione

Piano Urbanistico Attuativo PUA

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.

Destinazioni ammesse

d2.2, d3.1, d3.2, d3.4, d3.5.2, d3.5.3, d3.5.8

Categorie d'intervento

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I12.

Parametri urbanistici ed edilizi

Volumetria massima per le Zone F4 delle borgate:

Biancareddu 8.291 mc

La Pedraia 15.115 mc

Palmadula 10.374 mc

Baratz Sud – Villa Assunta 9.629 mc

Indice territoriale massimo: 0,20 mc/mq

Indice fondiario massimo: 0,75 mc/mq

Altezza massima (H) : 7,50 m; sono ammissibili altezze maggiori corrispondenti all'altezza media dei tessuti edilizi presenti nel raggio di 200m.

da : 5 m

dc : 5 m

Disposizioni particolari

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.

Art. 52 INTEGRAZIONE DI OFFERTA TURISTICO – ALBERGHIERA

Ad integrazione delle volumetrie previste nell'art. 51 per le zone F4, per i cinque ambiti di localizzazione nuove zone F4 riportati nella TAV. 5.15 - che individuano macroaree a vocazione turistica - le volumetrie massime da localizzare in aree da individuarsi all'interno di ciascun ambito sono non superiori a:

- Costa settentrionale (Platamona-Ottava): 88.000 mc
- Biancareddu: 28.000 mc
- Porto Palmas – Argentiera: 75.000 mc
- Baratz Sud – Villa Assunta: 28.000 mc
- Sassari periurbano: 40.000 mc

La localizzazione dovrà avvenire attraverso le seguenti fasi:

1. Studio preliminare delle macroaree per l'individuazione dei vincoli urbanistici , paesaggistici, ambientali e di ulteriori eventuali criticità presenti all'interno degli ambiti.
2. Bando, da redigersi in base allo studio preliminare, al fine di individuare i promotori di interventi per nuovi insediamenti turistico – alberghieri.

I criteri di valutazione delle proposte da inserire nel bando sono i seguenti:

- la qualità architettonica, l'utilizzo di tecniche innovative di bioedilizia, la rispondenza a principi di risparmio energetico ed eco-sostenibilità ambientale;
- l'inserimento della proposta nel contesto territoriale, valutando le relazioni innescate con le aree più interne, quantificando il valore aggiunto ai centri esistenti ed i processi ed effetti indotti sul territorio;
- le relazioni con le reti degli itinerari archeologici, naturalistici, che riescano a coniugare componenti ambientali e storico –culturali;
- il miglioramento della dotazione infrastrutturale e l'integrazione dei servizi a livello territoriale (G1, G2);
- gli aspetti economico - finanziari della manifestazione di interesse, l'indotto creato e la capacità di svolgere il ruolo di traino per la crescita economica, culturale e sociale del territorio.

3. Variante al PUC

Qualora l'Amministrazione ritenga gli interventi selezionati attraverso il bando rispondenti alle esigenze di integrazione di offerta turistica, verrà avviato un procedimento di variante urbanistica.

Art. 53 AMBITI PER SERVIZI GENERALI A SCALA TERRITORIALE - ZONA OMOGENEA “G”

Definizione e rapporti con il PPR

Si tratta di aree destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici, 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, 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) e 5) le infrastrutture per la mobilità.

Definizione delle sottozone:

Sottozone G1 *attrezzature di servizio pubbliche e private; comprendono:*

- le strutture per l'istruzione secondaria superiore (sottozona G1.1.1),
- Università ed ERSU (sottozona G1.1.2),
- laboratori, ospedali, cliniche (sottozona G1.2.1),
- strutture socio assistenziali (sottozona G1.2.2),
- strutture per il recupero delle dipendenze (sottozona G1.2.3),
- musei e padiglioni espositivi (sottozona G1.3.1),
- biblioteche ed archivi (sottozona G1.3.2),
- padiglioni fieristici (sottozona G1.3.3),
- chiese, conventi, seminari e luoghi di culto (sottozona G1.3.4),
- cimiteri (sottozona G1.3.5),
- attività direzionali ed uffici (sottozona G1.4),
- mercati civici (sottozona G1.5),
- teatri, cinema, spazi e luoghi di pubblico spettacolo, alberghi e centri congressuali (sottozona G1.6),
- carceri (sottozona G1.7),
- aree campi nomadi (sottozona G1.8).

Quando nella zonizzazione è indicata la sottozona G1 in generale, le tipologie di servizio previste sono tutte quelle riportate nell'elenco precedente riferite alle sottozone.

Sottozone G2 *Parchi urbani, strutture per lo sport e il tempo libero; comprendono:*

- i parchi urbani (sottozona G 2.1.),
- parchi ricreativi - sportivi (sottozona G 2.2.).

Sottozona G3 Aree militari; comprendono:

- aree e fabbricati destinati alla difesa militare quali caserme, depositi, autoparchi, poligoni di tiro (sottozona G 3).

Sottozona G4 Infrastrutture territoriali legate ai cicli ecologici; comprendono:

- il ciclo dei rifiuti con le discariche RSU (sottozona G 4.1.1)
- gli impianti trattamento rifiuti (sottozona G 4.1.2),
- isole ecologiche (sottozona G 4.1.3),
- il ciclo delle acque con gli impianti di potabilizzazione (sottozona G 4.2.1),
- i depuratori (sottozona G 4.2.2),
- le reti relative, il ciclo dell'energia elettrica con centrali elettriche (sottozona G 4.3.1),
- campi eolici e fotovoltaici esistenti (sottozona G 4.3.2) con le reti relative.

Sottozona G5 Infrastrutture per la mobilità; comprendono:

- le aree di pertinenza delle infrastrutture di trasporto ferroviarie, tranviarie e su gomma e spazi annessi (sottozona G 5.1.1),
- impianti di distribuzione carburanti (sottozona G 5.1.4),
- verde stradale (sottozona G 5.1.5),
- aree attrezzate per la sosta dei camper (sottozona G 5.1.6)
- aree per parcheggi privati (sottozona G 5.1.7)
- i nodi dei trasporti quali le stazioni ferroviarie (sottozona G 5.2.1),
- i centri intermodali (sottozona G 5.2.2),

Sottozona GS (speciali). Sono le aree destinate ad attività direzionali e commerciali, comprendono:

- aree destinate ad attività direzionali e commerciali a Predda Niedda (sottozona GS)

Sottozona G* (Policlinico)

- area attualmente in uso al Policlinico Sassarese (sottozona G*).

Sottozona GC (Centro direzionale)

- aree con destinazione mista residenziale e per attività direzionali e commerciali, finalizzate alla riqualificazione dell'edificato di Viale Porto Torres.

Art. 54 PRESCRIZIONI GENERALI PER LE ZONE G

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.

La sottozona G1 è normata nel progetto norma via Verona di cui alla TAV.5.8.2.7.

Qualora vi siano aree della zona territoriale omogenea di cui al presente articolo ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nelle tavole della serie 6 di sovrapposizione dello *zoning* alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle presenti NTA.

Art. 55 SOTTOZONE G1, G2, G3, G4 (V002) vedi note di chiusura documento

Modalità di attuazione

Le sottozone G1, G2, G3, G4, si attuano con Piano Urbanistico Attuativo.

Accorpamenti delle sottozone ai fini delle destinazioni d'uso ammissibili

Le sottozone G1, G2, G3 e G4 sono accorpate secondo i seguenti raggruppamenti omologhi e quindi equivalenti in relazione alla destinazione d'uso:

1° accorpamento: G1.1.1 e G1.1.2;

2° accorpamento: G1.2.1 G1.2.2 e G1.2.3;

3° accorpamento: G1.3.1, G1.3.2, G1.3.3, G1.4, G1.5 e G1.6;

4° accorpamento: G2.1, G2.2;

5° accorpamento: G4.1.1, G4.1.2, G4.1.3, G4.2.1, G4.2.2, G4.3.1;

Si intende che all'interno di ogni accorpamento di sottozone sono possibili le stesse destinazioni d'uso edilizie attribuite ad ogni sottozona presente nella Tav. 5.13, senza obbligo di variante.

Categorie d'intervento

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I10, I11 I12 con PUA o Programma integrato L.R. 16/94 ove prescritto.

Per quanto attiene gli edifici esistenti in assenza di PUA sono ammesse le categorie I1, I2, I3, I4 bis, I12 con titolo abilitativi diretto.

All'interno del *Centro Matrice proposto* come riportato nelle tavole della zonizzazione per gli edifici

esistenti in assenza di Programma integrato L.R. 16/94 sono ammesse le categorie I1, I2, I3, I4.bis, I12, .

Parametri urbanistici ed edilizi

Per la redazione dei piani attuativi, il Puc in via preliminare assegna a ciascuna zona G i seguenti indici massimi di edificabilità :

- Sottozona G1,: it max 1,5 mc/mq
- Sottozona G2 : it max 0,03 mc/mq

tali indici sono superabili attraverso le procedure previste dal Programma Integrato (L.R. 16/94).

Prescrizioni specifiche per le sottozone G1.1.2 e G1 situate in località San Lorenzo

Per la sottozona G1.1.2 (Univesità ed ERSU) situata in località San Lorenzo si applica la seguente disciplina:

Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato

Categorie d'intervento

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I10, I11 e I12

Parametri urbanistici ed edilizi

it max 3,00 mc/mq.

Per la sottozona G1 (Attrezzature di servizio pubbliche e private) situata in località San Lorenzo, si applica la seguente disciplina:

Modalità di attuazione

PUA Piano Urbanistico Attuativo

Categorie d'intervento

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I10, I11 e I12

Per i fabbricati esistenti in assenza di PUA I1, I2, I3, I4bis e I12

Parametri urbanistici ed edilizi

it non superiore a 1,5 mc/mq, superabile attraverso le procedure previste dal Programma Integrato di cui alla L.R. 16/1994.

Art. 56 SOTTOZONE G5

Accorpamenti delle sottozone ai fini delle destinazioni d'uso ammissibili

Le sottozone G5 sono accorpabili secondo i seguenti raggruppamenti omologhi e quindi equivalenti in relazione alla destinazione d'uso:

1° accorpamento: G5.1.1, G5.2.1, G5.2.2

Art. 57 SOTTOZONE G 5.1.1 - G 5.2.1 – G 5.2.2 (V001) *vedi note di chiusura documento*

Descrizione

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).

Destinazioni d'uso ammesse

In tali aree sono ammessi: le infrastrutture di rete e puntuali, gli edifici, gli impianti e le attrezzature funzionali alle attività di trasporto e di mobilità, i servizi di supporto ed a corredo delle attività di trasporto e mobilità (d11).

Modalità di attuazione

Sono riportate nell'art. 54 Prescrizioni generali per le zone G.

La sottozona G5.1.1 impianti ferroviari, situata in adiacenza al viale Sicilia, ad ovest del quartiere "Sacro Cuore", 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.

Caratteristiche della rete viaria

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.

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

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 B) e sono previste non inferiori a 20 m dal confine stradale, salvo diversa prescrizione stabilita nei piani attuativi.

Nelle fasce di rispetto 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. 58 SOTTOZONA G 5.1.4

Descrizione

Parti del territorio destinate ad impianti di distribuzione di carburanti e di G.P.L e metano, con relativi depositi, pensiline, fabbricati di servizio esclusivamente adibiti a tale servizio. In tali aree oltre alle pompe di erogazione ed ai depositi di carburante possono essere realizzati locali per il lavaggio e/o ingrassaggio degli autoveicoli, locali per la vendita di accessori per auto e per il viaggio, un piccolo locale di ristoro, servizi igienici ed eventuali altri servizi connessi alle attività di distribuzione.

Indirizzi normativi

La localizzazione degli impianti è regolata dal piano degli impianti di distribuzione carburanti, che stabilisce norme per le il rinnovo delle autorizzazioni in essere e il rilascio di nuove concessioni.

Modalità di attuazione

Sono riportate nell' Art. 54 Prescrizioni generali per le zone G.

Art. 59 SOTTOZONA G 5.1.5

Descrizione

Parti del territorio a valenza ambientale integrate con il sistema della mobilità:

- aiuole spartitraffico,
- verde di rispetto stradale;
- rotatorie;
- alberature stradali;
- fasce di rispetto stradale.

Modalità di attuazione

Interventi legati al Piano del Verde di attuazione pubblica.

Art. 60 SOTTOZONA G 5.1.6

Descrizione

Aree attrezzate per la sosta dei Camper.

Modalità di attuazione

Piano urbanistico attuativo (PUA).

Art. 61 SOTTOZONA G 5.1.7

Descrizione

Parcheggi pertinenziali alla funzione residenziali, realizzati su aree pubbliche e private. 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 da realizzarsi mediante bandi per la concessione dei sottosuoli delle aree pubbliche.

Modalità di attuazione

Piano urbanistico attuativo (PUA).

Art. 62 SOTTOZONA GS

Descrizione

Sono le aree e destinate ad attività direzionali, per la ricerca nell'ambito di Predda Niedda.

Destinazioni ammesse

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

d1

d2.2 pubblici esercizi, per la somministrazione di alimenti e bevande

d9.3 attrezzature per la ricerca

Modalità di attuazione:

Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

Categorie d'intervento

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I10, I11, I12 con PUA o Programma integrato L.R. 16/94 ove prescritto.

Per quanto attiene gli edifici esistenti in assenza di PUA sono ammesse le categorie I1, I2, I3, I4 bis, I12 con titolo abilitativo diretto.

Parametri urbanistici ed edilizi

Per la redazione dei piani attuativi, il PUC in via preliminare assegna a ciascuna zona G i seguenti indici massimi di edificabilità:

- Sottozone GS: it max 1,5 mc/mq

Prescrizioni particolari

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

Art. 63 SOTTOZONA G* (POLICLINICO)

La sottozona individua l'area attualmente in uso al Policlinico Sassarese classificata G*. Per essa valgono le prescrizioni normative delle zone G.1.2.1 laboratori, ospedali, cliniche.

Art. 63bis SOTTOZONA GC

Descrizione

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.

Destinazioni ammesse

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

d0 fino ad un massimo del 40%

d1

d2.1, d2.2 secondo il Piano del Commercio

d3.1, d3.4, d3.5.5

d4.1, fino ad un massimo del 25%

d9

d13.1

d14

Modalità di attuazione:

Piano Urbanistico Attuativo (PUA), di iniziativa pubblica esteso all'intera sottozona.

La predisposizione del PUA può essere subordinata all'espletamento in via preliminare di Concorso di idee.

Il PUA può prevedere l'attuazione attraverso la definizione di comparti di intervento che siano urbanisticamente omogenei, purché l'individuazione degli standard avvenga per aree dimensionalmente atte alla realizzazione dei servizi.

Categorie d'intervento

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I10, I11 con PUA

Per quanto attiene gli edifici esistenti in assenza di PUA sono ammesse le categorie I1, I2, I3, I12 con titolo abilitativo diretto.

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 compartecipa alla volumetria totale con una percentuale non superiore al 28,6% della volumetria totale ammessa.

La zona G compartecipa 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

Standard

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.

È facoltà del PUA di iniziativa pubblica individuare standard in misura maggiore, in rapporto alle effettive necessità ed alle esigenze di riqualificazione dell'ambito.

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) che dovrà essere sistemata a verde ed adeguatamente mantenuta a carico degli attuatori privati.
- 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. 64 AMBITI DI SALVAGUARDIA DEI BENI PAESAGGISTICI – ZONA OMOGENEA "H"

Definizione

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.

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.

Definizione delle sottozone

La pianificazione comunale sulle zone H prevede linee di indirizzo specifiche per ogni categoria di

sottozona e di aree di rispetto:

- sottozona H1 zona archeologica;
- sottozona H2 zona di pregio paesaggistico ambientale suddivisa in:
 - sottozona H2.1 sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole;
 - sottozona H2.2 complessi dunali e i sistemi di spiaggia;
 - sottozona H2.3 zone umide costiere;
 - sottozona H2.4 area SIC "Stagno di Pilo"
 - sottozona H 2.5 laghi naturali, invasi artificiali, stagni e lagune, fiumi, torrenti e corsi d'acqua con relativa area di rispetto (A.R. 2.1 – fluviale)
 - sottozona H 2.8 valli urbane
 - sottozona H 2.9 boschi e foreste (art. 2, comma 6, D.Lgs 227/01)
- sottozona H3 aree di recupero ambientale che riguardano zone degradate e radicalmente compromesse dalle attività antropiche che si suddividono in:
 - sottozona H3.1 discariche dismesse
 - sottozona H3.2 scavi e cave dismesse
 - sottozona H3.3 aree di riqualificazione ambientale
- sottozona H4 aree nelle quali per ragioni di varia natura non possono essere consentiti interventi edificatori

Qualora vi siano aree della zona territoriale omogenea di cui al presente articolo ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nelle tavole della serie 6 di sovrapposizione dello zoning alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle presenti NTA.

Art. 65 SOTTOZONA H 1

Descrizione

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

Modalità di intervento

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

Attività regolamentate

Le attività regolamentate sono contenute nelle Schede del Mosaico dei beni storico culturali.

Categorie di intervento

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

Art. 66 AREE DI RISPETTO CIMITERIALE (AR)

Sono le aree comprese in una fascia di m 50 intorno al cimitero esistente nonché alla zona destinata al

suo ampliamento, che costituiscono fascia di rispetto del cimitero stesso. Dette aree, indipendentemente dalla loro destinazione di zona, devono rimanere inedificate ed essere sistemate a verde con l'inserimento di piantumazioni consone al luogo.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione degli edifici esistenti (I1, I2, I3, I9, I12) ed il permanere delle attività. Non è consentito l'insediamento di nuove attività o la sostituzione con altre di quelle preesistenti

Art. 67 SOTTOZONE H2

Sono le sottozone di pregio paesaggistico ambientale.

Prescrizioni

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 ecosistemica o della fruibilità paesaggistica.

Per gli edifici esistenti i tipi di intervento sono: I1, I2, I3, I9, I12

Gli interventi ammessi nelle zone H sono volti principalmente alla conservazione, valorizzazione e tutela del bene, limitando al massimo le trasformazioni e assoggettandole alla autorizzazione paesaggistica.

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 *Interventi ammessi e Attività regolamentate di riqualificazione e recupero ambientale*.

Caratteristiche qualitative degli interventi

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.

Tali prescrizioni sono riferite a tutte le sottozone H2.

Art. 68 SOTTOZONA H2.1

Descrizione

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.

Prescrizioni

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

Interventi ammessi e Attività regolamentate di riqualificazione e recupero ambientale

Gli interventi ammessi sono:

- interventi 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 SOTTOZONA H2.2

Descrizione

La sottozona H2.2 individua le aree morfologicamente definibili come complessi dunali e sistemi di spiaggia. I complessi dunali sono costituiti 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 dunare e la spiaggia sommersa se presenti.

Prescrizioni

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

Interventi ammessi e Attività regolamentate di riqualificazione e recupero ambientale

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 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;

È consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti purchè compatibili con le caratteristiche di pregio ambientale dell'area.

Art. 70 SOTTOZONA H2.3

Descrizione

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.

Prescrizioni

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

Interventi ammessi e Attività regolamentate di riqualificazione e recupero ambientale

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. 70bis SOTTOZONA H2.4

Descrizione

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

Prescrizioni

Valgono le prescrizioni generali per le zone 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 SOTTOZONA H2.5

Descrizione

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.

Prescrizioni

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

Interventi ammessi e Attività regolamentate di riqualificazione e recupero ambientale

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 SOTTOZONA H 2.8

Descrizione

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).

Prescrizioni

Valgono le prescrizioni generali per le zone 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.

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

Art. 73 SOTTOZONA H2.9

Descrizione

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.

Prescrizioni

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

Attività regolamentate e interventi di riqualificazione e recupero ambientale

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 climaciche;
- interventi che mirano a mantenere la struttura originaria della vegetazione, favorendo l'evoluzione naturale degli elementi nativi nelle aree di macchia foresta e garighe climaciche;
- 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 SOTTOZONA H3

Descrizione

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 SOTTOZONA H3.1

Modalità di intervento

Nelle zone H3.1 (discariche dismesse) si interviene attraverso progetti di recupero i cui contenuti sono elencati nel successivo articolo Attività regolamentate e interventi di riqualificazione e recupero ambientale.

Attività regolamentate e interventi di riqualificazione e recupero ambientale

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.

Categorie di intervento

Gli edifici esistenti sono oggetto di intervento I1, I2, I3 e I9 e assoggettati alla autorizzazione paesaggistica. 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 SOTTOZONA H3.2

Modalità di intervento

Nelle zone H3.2 (scavi e cave dismesse) si interviene attraverso progetti di recupero i cui contenuti sono elencati nel successivo articolo

Attività regolamentate e interventi di riqualificazione e recupero ambientale

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.

Categorie di intervento

Gli edifici esistenti sono oggetto di intervento I1, I2, I3, I9, I12 e assoggettati alla autorizzazione paesaggistica. 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 SOTTOZONA H3.3

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.

Modalità di intervento per le sottozone H3.3 aree di riqualificazione ambientale

Piani urbanistici attuativi (PUA): Programma integrato L.R. 16/94.

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.

Categorie di intervento

In assenza di Programma integrato L.R. 16/94 sono consentiti gli interventi I1, I2, I3, I12.

In presenza di Programma integrato L.R. 16/94 gli edifici esistenti non classificati all'interno del Mosaico dei beni storico culturali, sono oggetto di intervento I1, I2, I3, I4, I5 e I9 e assoggettati alla autorizzazione paesaggistica.

Art. 77bis SOTTOZONA H 4

Descrizione

Le sottozone H4 riguardano aree, sia urbane che extraurbane, che per ragioni di varia natura devono rimanere inedificate:

- aree di rispetto cimiteriale
- aree di rispetto delle infrastrutture
- aree verdi private (giardini, parchi) di pregio naturalistico e paesaggistico

Attività regolamentate e interventi di riqualificazione e recupero ambientale

Nelle aree di tipo H4 sono ammessi:

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

Categorie di intervento

Per gli edifici esistenti i tipi di intervento sono: I1, I2, I3, I9, I12

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

Art. 78 AMBITI DEI SERVIZI DI QUARTIERE - ZONE "S"

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) che si suddividono in:

- sottozone S1 attrezzature per l'istruzione; comprendono asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori, nella quantità minima di mq 4,50 per abitante;
- sottozone S2 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;
- sottozone S3 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;

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

L'amministrazione comunale potrà utilizzare le zone 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 zone 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 a It. 1,5. 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.

Qualora vi siano zone S ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nelle tavole della serie 6 di sovrapposizione dello zoning alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle presenti NTA.

Art. 79 SOTTOZONE S1

La sottozone S1 attrezzature per l'istruzione riguarda la previsione di aree ed edifici ad uso scolastico, asili nido e scuole materne.

Modalità di attuazione

Progetto di opera pubblica.

Categorie di intervento

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I12.

Art. 80 SOTTOZONE S2

La sottozona riguarda 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.

Modalità di attuazione

Progetto di opera pubblica.

Categorie di intervento

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I12.

Art. 81 SOTTOZONE S3

Descrizione

Le sottozone 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.

Modalità di attuazione

Progetto di opera pubblica.

Art. 82 SOTTOZONE S4

Le aree S4 si suddividono in aree:

- S4.1: le aree su cui dovranno essere realizzati parcheggi pubblici a raso
- S4.2: pluripiano, interrati, secondo le indicazioni contenute negli elaborati del PUC.

Modalità di attuazione

Progetto di opera pubblica.

Art. 82bis SOTTOZONE S3/p

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

Art. 82ter SOTTOZONE SD

Sono le zone 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. 8266/U. Esse si specificano in:

- **sottozone SD3:** verde pubblico in zona D
- **sottozone SD4.1:** Parcheggi a raso in zona D.

TITOLO VI
PROGETTI INTEGRATI E PROGETTI NORMA

Art. 83 PROGETTI INTEGRATI

La seguente tabella contiene l'elenco dei Progetti Integrati :

Progetto Integrato delle periferie	PI - 5.9.1
Asse Parco	PI - 5.9.1.1
S. Orsola, Santa Maria di Pisa	PI - 5.9.1.2
Li Punti Sud	PI - 5.9.1.3
Progetto Integrato dei nuclei urbani	PI - 5.9.2
Caniga	PI - 5.9.2.1
La Landrigga	PI - 5.9.2.2
Bancali	PI - 5.9.2.3
San Giovanni	PI - 5.9.2.4
Ottava	PI - 5.9.2.5
Villa Gorizia	PI - 5.9.2.6
Progetto Integrato dei nuclei rurali	PI - 5.9.3
Tottubella	PI - 5.9.3.1
Campanedda	PI - 5.9.3.2
La Corte	PI - 5.9.3.3
Progetto Integrato dei nuclei rurali e costieri	PI - 5.9.4
Palmadula	PI - 5.9.4.1
La Pedraia	PI - 5.9.4.2
Biancareddu	PI - 5.9.4.3
Villa Assunta	PI - 5.9.4.4

Essi sono costituiti da:

- una tavola, stralcio della zonizzazione, con l'individuazione del perimetro dell'area di progetto individuata da una linea rossa;
- stralcio dell'ortofoto con individuazione dell'area di progetto;
- una tavola che individua:

- 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);
 - le aree di cessione di strade e piazze;
 - la viabilità pubblica di piano – strade di PUC.
- dalle tabelle prescrittive relative ad ogni unità di intervento che deve essere oggetto di Piano Attuativo, recanti i parametri urbanistici ed edilizi:
 - le superfici territoriali;
 - l'indice di fabbricabilità territoriali espresso in mc/mq;
 - la volumetria complessiva realizzabile all'interno delle aree edificabili;
 - l'indice S.A.L. espresso in mq/mq;
 - la Superficie Abitabile Lorda (S.A.L.);
 - il numero degli abitanti teorici;
 - la superficie da adibire a Standard espressa in mq;
 - la quota parte di Standard da adibire a parcheggio pubblico (S 4.1).

Il progetto riporta inoltre:

- le tipologie stradali previste di cui alla Tav. 5.10.6;
- eventuali prescrizioni particolari relative ad ogni unità di intervento.

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

I progetti norma sono elaborati di pianificazione di aree omogenee del territorio e costituiscono una soluzione progettuale complessiva per una specifica area oggetto di trasformazione o di recupero.

I Progetti Norma previsti dal presente PUC sono relativi alle zone:

- A1 - Ambiti di conservazione, impianti di elevato valore storico e artistico;
- B2 e B2a - Ambiti di completamento, riqualificazione e rigenerazione urbana;
- C3a - Zone di espansione del previgente strumento urbanistico generale che all'atto dell'approvazione del PUC non hanno conseguito la stipula della convenzione di lottizzazione;
- C3b - Nuove aree di espansione funzionali alla riqualificazione delle periferie e dei nuclei edilizi interni al campo urbano;

La seguente tabella contiene l'elenco dei Progetti Norma :

Zone omogenee A1

zona	Elaborato del PUC di riferimento	Denominazione
A1	5.8.1.1	EX CONCERTIE COSTA
A1	5.8.1.2	EX SEMOLERIE AZZENA
A1	5.8.1.3	EX CONCERTIE DAU
A1	5.8.1.4	EX MULINI ARDISSON

Zone omogenee B2 e B2a

zona	Elaborato del PUC di riferimento	Denominazione
B2	5.8.2.1	VIA LUNA E SOLE - ASTRONAUTI
B2	5.8.2.2	OTTAVA
B2	5.8.2.3	VIA CHIRONI
B2	5.8.2.4	VIA BUDAPEST
B2	5.8.2.5	VIA MONTE TIGNOSU
B2	5.8.2.6	VIA MILANO
B2	5.8.2.7	VIA VERONA
B2	5.8.2.8	LI PUNTI - VIA CARBONI
B2	5.8.2.9	VIA PASELLA
B2a	5.8.2.10	VIA LIVORNO
B2a	5.8.2.11	VIA SIMON
B2a	5.8.2.12	VIA LUNA E SOLE ANG. VIA PARODI
B2a	5.8.2.13	VIA XXV APRILE
B2a	5.8.2.14	VIA PADRE ZIRANU 1
B2a	5.8.2.15	VIA PADRE ZIRANU 2
B2a	5.8.2.16	VIA FLORINAS
B2a	5.8.2.17	VIA PASCOLI
B2a	5.8.2.18	VIA ORIANI

zona	Elaborato del PUC di riferimento	Denominazione
B2	5.8.2.19	VIA PIANDANNA

Zone omogenee C3a

zona	Elaborato del PUC di riferimento	Denominazione
C3a	5.8.3.1	SERRA SECCA
C3a	5.8.3.2	BELVEDERE
C3a	5.8.3.3	BADDEMANNA
C3a	5.9.1.2	SANT'ORSOLA
C3a	5.9.1.2	SANT'ORSOLA SUD
C3a	5.9.1.2	SANT'ORSOLA STORICA
C3a	5.9.1.3	LI PUNTI SUD-EST 1
C3a	5.9.1.3	LI PUNTI SUD-EST 2
C3a	5.9.1.3	LI PUNTI SUD-EST 3
C3a	5.9.1.3	LI PUNTI SUD-EST 4
C3a	5.8.3.11	LI PUNTI NORD
C3a	5.8.3.12	VIA PIGLIARU
C3a	5.8.3.13	VIA VARDABASSO
C3a	5.8.3.14	VIA CARLO FELICE - VIA MILANO

Zone omogenee C3b3

zona	Elaborato del PUC di riferimento	Denominazione
C3b3	5.8.4.1	VIA PRUNIZZEDDA
C3b3	5.8.4.2	VIA ISTRIA

zona	Elaborato del PUC di riferimento	Denominazione
G1	5.8.2.7	VIA VERONA

Essi sono costituiti da:

- una tavola, stralcio della zonizzazione, con l'individuazione del perimetro dell'area di progetto;
- una tavola che individua:
 - 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);
 - le aree di cessione di strade e piazze;
 - la viabilità pubblica di piano – strade di PUC.
- dalle tabelle prescrittive relative ad ogni unità di intervento che deve essere oggetto di Piano Attuativo, recanti i parametri urbanistici ed edilizi.

Il progetto riporta inoltre:

- le tipologie stradali previste di cui alla Tav. 5.10.6;
- le destinazioni d'uso ammesse;
- le categorie di intervento ammesse;

eventuali prescrizioni particolari relative ad ogni unità di intervento;

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.

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.

Art. 85 OPERE DI ADEGUAMENTO DEL SERVIZIO IDRICO E TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE E DEGLI ACQUIFERI

Il comune ha facoltà di imporre ai soggetti attuatori degli interventi di trasformazione previsti dal presente PUC, ed in relazione al nuovo carico urbanistico in progetto, le opere necessarie per provvedere all'adeguamento del servizio idrico in relazione ai piani urbanistici ed a permessi di costruire per nuovi edifici in zone già urbanizzate, previo parere di compatibilità.

Le opere realizzate, a seguito di convenzione con il soggetto gestore del servizio medesimo, sono a questo affidate in concessione.

Per le risorse idropotabili, si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dalle disposizioni nazionali e regionali di trasposizione della Direttiva Comunitaria 2000/60/CE del 23/10/2000. Le convenzioni urbanistiche ed i progetti di attuazione del presente PUC dovranno adottare obbligatoriamente soluzioni tecniche che prevedano il risparmio idrico mediante la raccolta delle acque meteoriche non inquinate e la loro utilizzazione

per l'irrigazione dei parchi e delle aree verdi pubbliche e private, evitando o riducendo il prelievo dagli acquedotti ed il collettamento nelle reti delle fognature bianche e/o miste.

TITOLO VII

RISCHIO IDRAULICO, IDROGEOLOGICO, GEOLOGICO VINCOLI ALLA TRASFORMABILITÀ

Art. 86 DISCIPLINA PER LE AREE DI PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA

Nel presente articolo sono stabilite norme specifiche per prevenire, attraverso la regolamentazione degli interventi ammissibili, i pericoli idrogeologici e la formazione di nuove condizioni di rischio idrogeologico.

Le disposizioni del presente Titolo VII conservano la loro efficacia fino alla data di approvazione del PAI ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 .

Le disposizioni del presente Titolo VII valgono nelle aree perimetrare dalla cartografia TAV. 2.1 quali aree con pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) e moderata (Hi1), nonché quali aree con pericolosità da frana molto elevata (Hg4), elevata (Hg3), media (Hg2) e moderata (Hg1), con le caratteristiche definite nella Relazione Generale del PAI.

Nelle zone di sovrapposizione delle aree con pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) e moderata (Hi1), nonché quali aree con pericolosità da frana molto elevata (Hg4), elevata (Hg3), media (Hg2) e moderata (Hg1), con le zone territoriali omogenee del presente PUC si applicano le prescrizioni del presente Titolo VII.

Nelle aree di pericolosità idrogeologica del presente Titolo VII gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, esistente ai fini delle presenti norme sono definiti dall'articolo 31, comma 1, della legge 5.8.1978, n. 457, come riprodotto nell'articolo 3 del DPR 6.6.2001, n. 380, e consistono in:

- a. manutenzione ordinaria. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono considerati interventi di manutenzione ordinaria le opere interne di cui all'articolo 15 della LR 11.10.1985, n. 23;
- b. manutenzione straordinaria;
- c. restauro e risanamento conservativo;
- d. ristrutturazione edilizia;
- e. ristrutturazione urbanistica.

– Capo I –

AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA

Art. 86bis DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MOLTO ELEVATA (HI4)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del P.A.I. aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008, in materia di patrimonio edilizio, pubblico e privato, sono consentiti esclusivamente:

- a. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;

- b. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- c. gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti;
- d. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- e. i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;
- f. la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.

Per gli impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti, impianti di trattamento delle acque reflue, stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose"; impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica, esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:

- a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;
- b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;
- c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22 delle Norme di Attuazione del P.A.I. aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008;

Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 delle Norme di Attuazione del P.A.I. aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008 è richiesto per gli interventi di cui al comma 1, lettere a, c.

Art. 86ter DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA ELEVATA (HI3)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del P.A.I. aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008, nelle aree di pericolosità

idraulica elevata sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 86 bis.

In materia di patrimonio edilizio, pubblico e privato, sono inoltre consentiti esclusivamente:

a. demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici e comunque nel rispetto delle prescrizioni e parametri urbanistici di cui presenti N.T.A. del PUC;

b. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 86bis, comma 1, lettere c., d., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;

c. interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;

d. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;

e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.

3. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art.24 delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico è richiesto per tutti gli interventi di cui al comma 2, lettere a, b, c, d.

Art. 86quater DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MEDIA (HI2)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del P.A.I. aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008, nelle aree di pericolosità idraulica media sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 86bis e 86tris.

Sono inoltre consentiti esclusivamente nel rispetto delle prescrizioni e parametri urbanistici di cui presenti N.T.A. del PUC:

a. le nuove costruzioni nei centri edificati;

b. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;

- c. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera b., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 30%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità idraulica media;
- d. gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee;
- e. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;
- f. le nuove costruzioni, le nuove attrezzature e i nuovi impianti nelle zone territoriali omogenee di tipo D, E, F;
- g. gli interventi di edilizia cimiteriale con aumento di capacità non superiore al 30%;
- h. la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso ai sensi dell'articolo 9 della legge 24.3.1989, n. 122, "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale";
- i. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
- l. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi;
- m. la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.

Per gli interventi di cui al comma 1, lettere a, c, d, e, f, g, h, i, l, m è richiesto lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico.

Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità idraulica media, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministro dei lavori pubblici 9.5.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

Art. 86quinquies DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MODERATA (HI1)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del P.A.I. aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008, nelle aree di pericolosità idraulica moderata sono disciplinate secondo le prescrizioni e parametri urbanistici di cui presenti N.T.A. del PUC.

– Capo II –
AREE DI PERICOLOSITÀ DA FRANA

Art. 86sexties DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ MOLTO ELEVATA DA FRANA (HG4)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del P.A.I. aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008, in materia di patrimonio edilizio, pubblico e privato, nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

- a. gli interventi di demolizione, senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito;
- b. la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;
- c. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
- d. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- e. gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi;
- f. gli interventi di adeguamento igienico - sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- g. le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- h. i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;
- i. la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo degli edifici esistenti a condizione preclusiva di orientarne verso valle gli accessi;
- l. la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici residenziali, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;

m. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;

n. la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.

Per gli impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti, impianti di trattamento delle acque reflue, stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, sono ammessi:

a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;

b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;

c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22 delle Norme di Attuazione del P.A.I. aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008;

d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi da frana, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22 delle Norme di Attuazione del P.A.I. aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008;

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'art. 25 delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, lettere a, e, i, l, m.

Nelle sole situazioni in cui il pericolo di frana scaturisce da fenomeni gravitativi denominati SINKHOLE (crollo/subsidenza indotti da cavità sotterranee naturali, carsiche o di dissoluzione; o antropiche, estrattive) è consentita nelle aree pericolose la realizzazione, in materia di patrimonio edilizio, pubblico e privato, e in materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico, di nuove costruzioni, ristrutturazioni, restauro conservativo previo studio dettagliato dell'area da effettuarsi con l'estensione e le modalità previste nel protocollo tecnico "tipo" approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino. Gli stessi interventi da realizzarsi nell'area, salvo quelli specificatamente vietati dalle N.A., potranno effettuarsi solo a seguito dell'approvazione, da parte del Comitato istituzionale su proposta dell'autorità idraulica dello studio di cui sopra e della realizzazione delle opere di salvaguardia eventualmente necessarie. In ogni caso l'area rimarrà sottoposta al vincolo di pericolosità che potrà essere declassato successivamente, con opportuna variante al PAI, solo a seguito di studi ed eventuali lavori di salvaguardia già effettuati su congrue estensioni contigue di territorio.

Art. 86septies DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ ELEVATA DA FRANA (HG3)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del P.A.I. aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008, nelle aree di pericolosità elevata da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 86sexties.

In materia di patrimonio edilizio, pubblico e privato, sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- b. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 31, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione;
- c. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;
- d. realizzazione di volumi interrati accessori agli immobili, purché non impegnino una superficie superiore al doppio della superficie coperta dagli edifici serviti e che gli accessi siano orientati verso valle;
- e. realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25 delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a, b, c, d.

Art. 86octies DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ MEDIA DA FRANA (HG2)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del P.A.I. aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008, nelle aree di pericolosità media da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata ed elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 86sexties e 86septies.

In materia di patrimonio edilizio, pubblico e privato, sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- b. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nei lotti interclusi dei centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971;

c. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nelle aree libere di frangia dei centri edificati, con esclusione delle sole aree situate a monte delle costruzioni esistenti alle quote più alte dei versanti esposti alle frane;

d. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;

e. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera d., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 20%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità media da frana;

f. in tutte le zone territoriali omogenee, con esclusione delle aree con vincoli di tutela ambientale e paesistica, i recuperi a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi;

g. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;

h. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;

i. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi.

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25 delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico è richiesto per gli interventi di cui al comma 2 lettere a, b, c, d, e, g, h, i.

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del P.A.I. aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008, nelle aree di pericolosità idraulica moderata sono disciplinate secondo le prescrizioni e parametri urbanistici di cui presenti N.T.A. del PUC.

Art. 87 FASCE DI RISPETTO.

Il presente PUC prevede l'individuazione delle fasce di rispetto minime, suscettibili di maggiorazioni, qualora previsto da norme sovraordinate, all'interno delle quali 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:

- 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.
- cimiteri :50 salvo deroghe specifiche(AR);
- depuratori: 150 metri;
- aree industriali: 200 metri (AR1);
- per quanto attiene le strade valgono le norme del codice della strada (D.lgs. 285/1992 e ss.mm.ii.) salvo maggiori restrizioni indicate nei Progetti Norma, mentre per le strade vicinali e interpoderali è prevista una profondità di 10 m dalla mezzeria;
- ferrovie: 30 m dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia secondo i disposti dell'art. 49 del DPR n. 753/1980.

TITOLO VIII

NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 88 NORME TRANSITORIE E FINALI

In caso di contrasto o difformità con altri provvedimenti o normative comunali adottate antecedentemente al presente PUC prevalgono comunque le presenti Norme con i relativi elaborati grafici.

In caso di non corrispondenza tra gli elaborati grafici a scale diverse, prevalgono quelli riferiti alle Tav.5.5 e 5.6 (Zonizzazione).

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.

I riferimenti normativi e/o a 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.

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.

In tutte le sottozone in cui l'attività edilizia dovesse essere subordinata alla formazione di Piani Attuativi, Progetti Norma o similari, sono comunque consentiti attraverso titolo abilitativo diretto gli interventi I1, I2, I3, I4.bis e I12, con la sola eccezione delle sottozone A2 e GC.

Art. 89 ORGANO TECNICO DI GESTIONE

È istituito un organo tecnico con funzioni di predisposizione degli elaborati tecnici necessari alla 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.

L'organo rimane in carica per una durata di tre anni, rinnovabile una sola volta.

INDICE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI	1
<i>Art. 1 CONTENUTI DELLE N.T.A.</i>	1
<i>Art. 2 OBIETTIVI GENERALI E PRINCIPI</i>	1
<i>Art. 3 CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) ADEGUATO AL PPR</i>	2
<i>Art. 4 ELABORATI DEL PUC</i>	3
TITOLO II PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE: PAI E VAS	4
<i>Art. 5 PRESCRIZIONE DEL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)</i>	4
<i>Art. 6 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)</i>	4
TITOLO III DEFINIZIONI E PARAMETRI	5
<i>Art. 7 DEFINIZIONI E TERMINI DEL PUC</i>	5
<i>Art. 8 STRUMENTI DI ATTUAZIONE SETTORI DI APPLICAZIONE E AMBITI DI LOCALIZZAZIONE</i>	6
<i>Art. 9 CATEGORIE D'INTERVENTO</i>	10
<i>Art. 10 DESTINAZIONI D'USO</i>	12
TITOLO IV DIMENSIONAMENTO PUC, VINCOLI ESPROPRIATIVI, PEREQUAZIONE URBANISTICA E TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIE	17
<i>Art. 11 INDICE DI INSEDIAMENTO E DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DEL PUC</i>	17
<i>Art. 12 EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA</i>	17
<i>Art. 13 VINCOLI ESPROPRIATIVI</i>	17
<i>Art. 14 PEREQUAZIONE URBANISTICA (sottozone B2a_PN, C3b3_PN1, C3b3_PN2 e S3/p)</i>	18
<i>Art. 15 TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA</i>	20
TITOLO V ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	21
<i>Art. 16 AMBITI DI CONSERVAZIONE – ZONA “A”</i>	21
<i>Art. 17 SOTTOZONA A1</i>	21
<i>Art. 18 SOTTOZONA A2</i>	22
<i>Art. 19 ASSETTO STORICO CULTURALE - CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI E BENI IDENTITARI</i>	23
<i>Art. 19bis AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO</i>	23
<i>Art. 19ter BENI GEOLOGICI E GEOMORFOLOGICI</i>	24
<i>Art. 20 AMBITI DI CONFERMA, COMPLETAMENTO, RIGENERAZIONE URBANA - ZONA “B”</i>	24
<i>Art. 21 SOTTOZONA B1</i>	25
<i>Art. 22 SOTTOZONA B1*</i>	27
<i>Art. 23 SOTTOZONA B2</i>	27
<i>Art. 23bis INTERVENTI IN AREE COMPLESSE NORMATE CON PROGETTI NORMA B2.a_PN_4 VIA BUDAPEST E B2.a_PN_7 VIA VERONA</i>	30
<i>Art. 24 SOTTOZONA B3 INTERNE AL CENTRO MATRICE PROPOSTO</i>	31
<i>Art. 25 SOTTOZONA B3 ESTERNE AL CENTRO MATRICE PROPOSTO</i>	32
<i>Art. 26 SOTTOZONA B3PP e B3N</i>	32
<i>Art. 27 SOTTOZONA B4 RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI PRODUTTIVI</i>	33
<i>Art. 28 AMBITI DI NUOVO INTERVENTO - ZONA “C”</i>	33
<i>Art. 29 SOTTOZONA C1 - ESPANSIONI RECENTI ATTUATE O IN CORSO DI ATTUAZIONE</i>	34
<i>Art. 30 SOTTOZONA C3</i>	34
<i>Art. 31 SOTTOZONA C3a</i>	34

<i>Art. 32 SOTTOZONE C3b</i>	37
<i>Art. 33 SOTTOZONE C3b*</i>	39
<i>Art. 34 SOTTOZONA C3c</i>	41
<i>Art. 35 SOTTOZONE C3.b ERP</i>	42
<i>Art. 36 AMBITI DELLA PRODUZIONE E COMMERCIO - ZONA "D"</i>	43
<i>Art. 37 ZONA D1 – GRANDI AREE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI</i>	44
<i>Art. 38 ZONA D2.1 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA</i>	46
<i>Art. 39 ZONA D2.2 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E ARTIGIANALI</i>	47
<i>Art. 40 ZONA D2.3 – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E ARTIGIANALI AGRO-INDUSTRIALI.</i>	49
<i>Art. 41 ZONA D3- GRANDI CENTRI COMMERCIALI ESISTENTI</i>	50
<i>Art. 42 ZONA D4- AREE ESTRATTIVE DI PRIMA E SECONDA CATEGORIA</i>	50
<i>Art. 43 AMBITI AGRICOLI - ZONA "E"</i>	51
<i>Art. 44 SOTTOZONA E1b .</i>	57
<i>Art. 45 SOTTOZONE E2</i>	58
<i>Art. 46 SOTTOZONA E3a</i>	59
<i>Art. 47 SOTTOZONA E4</i>	65
<i>Art. 48 SOTTOZONE E5</i>	66
<i>Art. 49 AMBITI DELLE STRUTTURE TURISTICHE - ZONA "F"</i>	67
<i>Art. 50 SOTTOZONA F2</i>	67
<i>Art. 51 SOTTOZONA F4</i>	68
<i>Art. 52 INTEGRAZIONE DI OFFERTA TURISTICO – ALBERGHIERA</i>	70
<i>Art. 53 AMBITI PER SERVIZI GENERALI A SCALA TERRITORIALE - ZONA OMOGENEA "G"</i>	70
<i>Art. 54 PRESCRIZIONI GENERALI PER LE ZONE G</i>	73
<i>Art. 55 SOTTOZONE G1, G2, G3, G4</i>	73
<i>Art. 56 SOTTOZONE G5</i>	74
<i>Art. 57 SOTTOZONE G 5.1.1 - G 5.2.1 – G 5.2.2</i>	75
<i>Art. 58 SOTTOZONA G 5.1.4</i>	75
<i>Art. 59 SOTTOZONA G 5.1.5</i>	77
<i>Art. 60 SOTTOZONA G 5.1.6</i>	77
<i>Art. 61 SOTTOZONA G 5.1.7</i>	77
<i>Art. 62 SOTTOZONA GS</i>	77
<i>Art. 63 SOTTOZONA G* (POLICLINICO)</i>	78
<i>Art. 63bis SOTTOZONA GC</i>	78
<i>Art. 64 AMBITI DI SALVAGUARDIA DEI BENI PAESAGGISTICI – ZONA OMOGENEA "H"</i>	80
<i>Art. 65 SOTTOZONA H 1</i>	81
<i>Art. 66 AREE DI RISPETTO CIMITERIALE (AR)</i>	81
<i>Art. 67 SOTTOZONE H2</i>	82
<i>Art. 68 SOTTOZONA H2.1</i>	82
<i>Art. 69 SOTTOZONA H2.2</i>	83
<i>Art. 70 SOTTOZONA H2.3</i>	84
<i>Art. 70bis SOTTOZONA H2.4</i>	85
<i>Art. 71 SOTTOZONA H2.5</i>	85
<i>Art. 72 SOTTOZONA H 2.8</i>	86
<i>Art. 73 SOTTOZONA H2.9</i>	87
<i>Art. 74 SOTTOZONA H3</i>	87
<i>Art. 75 SOTTOZONA H3.1</i>	88
<i>Art. 76 SOTTOZONA H3.2</i>	88
<i>Art. 77 SOTTOZONA H3.3</i>	89
<i>Art. 77bis SOTTOZONA H 4</i>	89

<i>Art. 78 AMBITI DEI SERVIZI DI QUARTIERE - ZONE "S"</i>	90
<i>Art. 79 SOTTOZONE S1</i>	91
<i>Art. 80 SOTTOZONE S2</i>	92
<i>Art. 81 SOTTOZONE S3</i>	92
<i>Art. 82 SOTTOZONE S4</i>	93
<i>Art. 82bis SOTTOZONE S3/p</i>	93
<i>Art. 82ter SOTTOZONE SD</i>	93

TITOLO VI PROGETTI INTEGRATI E PROGETTI NORMA 94

<i>Art. 83 PROGETTI INTEGRATI</i>	94
<i>Art. 84 PROGETTI NORMA</i>	95
<i>Art. 85 OPERE DI ADEGUAMENTO DEL SERVIZIO IDRICO E TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE E DEGLI ACQUIFERI</i>	98

TITOLO VII RISCHIO IDRAULICO, IDROGEOLOGICO, GEOLOGICO VINCOLI ALLA TRASFORMABILITÀ 100

<i>Art. 86 DISCIPLINA PER LE AREE DI PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA</i>	100
– Capo I – AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA	100
<i>Art. 86bis DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MOLTO ELEVATA (HI4)</i>	100
<i>Art. 86ter DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA ELEVATA (HI3)</i>	101
<i>Art. 86quater DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MEDIA (HI2)</i>	102
<i>Art. 86quinquies DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MODERATA (HI1)</i>	103
– Capo II – AREE DI PERICOLOSITÀ DA FRANA	104
<i>Art. 86sexties DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ MOLTO ELEVATA DA FRANA (HG4)</i>	104
<i>Art. 86septies DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ ELEVATA DA FRANA (HG3)</i>	106
<i>Art. 86octies DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ MEDIA DA FRANA (HG2)</i>	106
<i>Art. 87 FASCE DI RISPETTO.</i>	107

TITOLO VIII NORME TRANSITORIE E FINALI 109

<i>Art. 88 NORME TRANSITORIE E FINALI</i>	109
<i>Art. 89 ORGANO TECNICO DI GESTIONE</i>	109

(V001) - Articolo modificato dalla Variante n°001 (ARST - Viale Sicilia) pubblicata nel BURAS n° 48 del 12/10/2017

(V002) - Articolo modificato dalla Variante n°002 (ERSU - Loc. San Lorenzo) pubblicata nel BURAS n° 48 del 12/10/2017

(V004) - Articolo modificato dalla Variante n°004 (Centro Matrice Argentiera) pubblicata nel BURAS n° 32 del 05/07/2018

(V005) - Articolo modificato dalla Variante n°005 (Sottozone C3) pubblicata nel BURAS n° 49 del 02/11/2018