Comune di Sassari

Piano Urbanistico Comunale

PUC

PISONI GIOVANNI ANTONIO
02.08.2022
10:00:26 UTC

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

Relazione illustrativa

(RECEPIMENTO DELLE OSSERVAZIONI FORMULATE DALLA R.A.S. CON DETERMINAZIONE 461/DG DEL 07/04/2022)

giugno 2022

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

COMUNE DI SASSARI
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

Variante al P.U.C. N.08

"REVISIONE E MODIFICA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ED ADEGUAMENTO NORMATIVO DELLE CATEGORIE FUNZIONALI URBANISTICAMENTE RILEVANTI E DELLE DESTINAZIONI D'USO"

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

(RECEPIMENTO DELLE OSSERVAZIONI FORMULATE DALLA R.A.S. CON DETERMINAZIONE N. 461/DG prot. n.66208 del 07/04/2022)

Il Dirigente del Settore
Ing. Giovanni Antonio Pisoni

SOMMARIO

1. PREMESSA 4
2. SINTESI CONTENUTI DELLA VARIANTE PROPOSTA 5
3. VARIANTI AL PUC APPROVATE / IN CORSO 6
4. INQUADRAMENTO NORMATIVO VARIANTE URBANISTICA 7
5. MODIFICHE APPORTATE ALL'ALLEGATO "E" - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ... 8
5.1 - TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI 8
5.2 - TITOLO II - PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE 9
5.3 - TITOLO III – DEFINIZIONI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE 9
5.4 - TITOLO IV - DIMENSIONAMENTO DEL PUC, AREE PER OPERE PUBBLICHE E SPAZI PUBBLICI, PEREQUAZIONE URBANISTICA 13
5.5 - TITOLO IV BIS – DISCIPLINA DEI BENI AMBIENTALI, PAESAGGISTICI, CULTURALI E DEI CAMPI AMBIENTALI 14
5.6 - TITOLO V – DISCIPLINA DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E DEGLI AMBITI DI SALVAGUARDIA 14
5.6.1 CAPO I – ZONE DI CARATTERE STORICO E ARTISTICO 14
5.6.2 CAPO II – ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE 17
5.6.3 CAPO III – ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE 21
5.6.4 CAPO IV – ZONE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI 24
5.6.5 CAPO V – ZONE AGRICOLE 29
5.6.6 CAPO VI – ZONE TURISTICHE 31
5.6.7 CAPO VII – ZONE PER SERVIZI GENERALI 32
5.6.8 CAPO VIII - ZONE DI SALVAGUARDIA 39
5.6.9 CAPO IX - AREE PER SERVIZI PUBBLICI 40
5.6.10 CAPO X - DISCIPLINA DEI PARCHEGGI, DELLA RETE VIARIA E DELLE FASCE DI RISPETTO 42
5.7 - TITOLO VI – PROGETTI INTEGRATI E PROGETTI NORMA 43
5.8 - TITOLO VII - RISCHIO IDRAULICO, IDROGEOLOGICO, GEOLOGICO 43
5.9 - TITOLO VIII - DISPOSIZIONI FINALI – ALLEGATI 43
6. MODIFICHE APPORTATE ALL'ALLEGATO "E1" - PIANO DEL COMMERCIO 44
7. MODIFICHE APPORTATE AGLI ELABORATI CARTOGRAFICI 45

1. PREMESSA

La presente relazione tecnico - illustrativa allega ed accompagna la variante al PUC n.08 recante "Revisione e modifica alle Norme Tecniche di Attuazione ed adeguamento normativo delle categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e delle destinazioni d'uso", che si ritiene necessario apportare al vigente strumento urbanistico generale.
Si premette che:

- con Delibera del Consiglio Comunale n.07 del 15/01/2019 veniva adottata in via preliminare, ai sensi dell'art.20 della L.R. n.45 del 1989, la variante urbanistica n.8 in argomento;
- con Delibera del Consiglio Comunale n.20 del 09 giugno 2020 si è proceduto a riadottare in via preliminare la variante al PUC n.8 in argomento, in quanto a seguito dell'insediamento della nuova amministrazione, avvenuta nel luglio 2019, la stessa ha ritenuto di apportare alla proposta progettuale diverse modifiche, di natura sostanziale;
- con deliberazione consiliare n.4 del 02 febbraio 2021 si è provveduto ad accogliere e/o rigettare le osservazioni presentate da parte dei portatori di interesse e approvare definitivamente la stessa variante al PUC n.08;
- con nota prot. 37454 del 25/02/2021, il settore Pianificazione provvedeva ad inviare la citata variante al PUC n.08 alla RAS, al fine di avviare la procedura di verifica di coerenza con gli strumenti sovraordinati di pianificazione urbanistica generale degli enti locali e con le direttive regionali in materia di urbanistica, in adempimento a quanto prescritto dall'art. 31 della L.R. n. 7 dell'11.4.2002, facendo riferimento al testo previgente all'entrata in vigore della L.R. 1/2019;
- con determinazione RAS n. 779/DG, trasmessa con nota prot. 99645 del 26/05/2021, il Direttore Generale della pianificazione urbanistica territoriale della Regione Sardegna ha disposto quanto appresso riportato:
  - *Art. 1 - La variante allo strumento urbanistico del Comune di Sassari, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.4 del 02.02.2021, risulta coerente col quadro normativo e pianificatorio sovraordinato, condizionatamente al recepimento delle prescrizioni e segnalazioni riportate nella relazione istruttoria allegata alla presente.*
  - *Art. 2 - L'Amministrazione comunale dovrà trasmettere apposita deliberazione di Consiglio Comunale di recepimento delle prescrizioni indicate nel precedente articolo 1, unitamente agli elaborati progettuali modificati. Con successiva determinazione si comunicherà la conclusione dell'iter previsto per la verifica di coerenza dall'articolo 31, comma 5 e seguenti, della L.R. n.7/2002, con conseguente possibilità di procedere alla pubblicazione sul BURAS.*
- con Determinazione n.2876 del 13.10.2021 del DG del settore Ambiente, la Provincia ha attestato di escludere dalla procedura di cui all'art.12 c.4 del D.lgs 152/2006, la variante n.8 al PUC in oggetto;
- con Delibera del Consiglio Comunale n.80 del 28 dicembre 2021 questo Comune ha deciso:
  1. di esprimersi in merito alle prescrizioni e raccomandazioni dettate dalla RAS a seguito della verifica di coerenza *ex* L.R. Sardegna 7/2002, di cui alla determinazione RAS n. 779/DG/2021 e:
     a) non accogliere le istanze della RAS: quanto alle norme del PUC non intaccate dalla variante (per le quali era già intervenuta la verifica di coerenza regionale) la cui modifica comporterebbe uno stravolgimento dell'assetto del piano tale da porre a carico del Comune l'obbligo di riadozione e ripubblicazione dell'intera variante n. 8;
     b) accogliere le istanze della RAS: per le medesime norme del PUC (non intaccate dalla variante e per le quali era già intervenuta la verifica di coerenza regionale) la cui modifica non comporterebbe uno stravolgimento dell'assetto del piano;
     c) prendere atto della complessa situazione giuridica inerente il Piano del commercio, venutasi a creare a seguito del mancato recepimento delle normative europee e nazionali suindicate da parte della RAS, e pertanto di

recepire le indicazioni della Regione, dando tuttavia mandato al dirigente del Settore Pianificazione Territoriale di predisporre, nel breve termine, apposita variante urbanistica inerente lo stralcio del Piano del commercio dalle norme del PUC, e l'approvazione di un piano di settore in materia di commercio distinto dallo strumento generale, idoneo a disciplinare le attività commerciali secondo le disposizioni nazionale e comunitarie in materia, con particolare riferimento alla L. n. 214 del 2011 (legge Salva Italia);

2. di approvare la variante al PUC n. 08 in argomento, composta dagli elaborati grafici e documentali opportunamente modificati e/o integrati in funzione dei rilievi presentati nella citata determinazione RAS n. 779/DG/2021, secondo le proposte motivate formulate dagli uffici;

- con nota del Settore comunale pianificazione territoriale, registrata al protocollo 3088 del 10.01.2022, la variante al PUC in argomento, rimodulata secondo le disposizioni di cui alla deliberazione consiliare n.80/2021, è stata ritrasmessa alla RAS, Assessorato agli enti locali, finanze ed urbanistica, al fine di completare la procedura di verifica di coerenza di cui all'articolo 31 della ridetta L.R. n. 7 in data 11.4.2002, facendo ancora riferimento al testo della L.R 45/1989 previgente all'entrata in vigore della L.R. 1/2019;
- con la determinazione n. 461/DG del 07.04.2022, trasmessa al Comune di Sassari con nota protocollo 66208 del 07.04.2022, il Direttore generale della pianificazione urbanistica territoriale della Regione Sardegna, ha così prescritto:
  - *Art. 1 - La variante allo strumento urbanistico del Comune di Sassari, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.4 del 02.02.2021, risulta coerente col quadro normativo e pianificatorio sovraordinato condizionatamente al recepimento delle prescrizioni e segnalazioni riportate nella relazione istruttoria allegata alla presente.*
  - *Art. 2 - L'Amministrazione comunale dovrà trasmettere apposita deliberazione di Consiglio Comunale di recepimento delle prescrizioni indicate nel precedente articolo 1, unitamente agli elaborati progettuali modificati. Con successiva determinazione si comunicherà la conclusione dell'iter previsto per la verifica di coerenza dall'articolo 31, comma 5 e seguenti, della L.R. n.7/2002, con conseguente possibilità di procedere alla pubblicazione sul BURAS.*
  - *Art. 3 - La pubblicazione del piano in violazione dell'articolo 31, comma 5-quinquies, della L.R. n.7/2002 determina l'annullabilità per violazione di legge.*

La presente relazione pertanto riporta, oltre alle modifiche già introdotte con l'adozione definitiva approvata nel dicembre 2021, le ulteriori variazioni apportate al PUC vigente, con riferimento alle Norme tecniche di attuazione, al Piano del commercio ed alla cartografia, derivanti dal recepimento delle osservazioni formulate dalla RAS con la determinazione 461/DG citata.

2. SINTESI CONTENUTI DELLA VARIANTE PROPOSTA

Si ribadisce che con la presente variante si è ritenuto necessario adeguare le norme dello strumento urbanistico, e conseguentemente le cartografie attinenti, avendone monitorato gli effetti sul territorio a distanza di cinque anni e oltre dalla sua approvazione; ciò anche al fine di armonizzare il Piano con l'evoluzione della normativa "medio tempore" sopravvenuta, intervenendo in chiave semplificatrice su alcune discipline di guisa da garantire maggiore flessibilità e fungibilità delle funzioni, oltre alla riscontrata esigenza di correggere alcune imprecisioni ed errori che avrebbero imposto di dover ricorrere a continue varianti allo strumento urbanistico;
Gli interessi pubblici che la variante intende soddisfare sono pertanto riconducibili:

- all'opportunità di un aggiornamento del vigente strumento urbanistico al fine di renderlo sempre più idoneo, ferma restando l'esigenza di una razionale gestione del territorio, a orientarne e sostenerne le scelte strategiche di tipo economico-produttivo in un quadro di difficile congiuntura economica e di perdurante crisi, in modo da favorire la libera affermazione delle capacità imprenditoriali nelle sue variegate tipologie, tenendo conto della dinamicità del mercato che impone misure di pianificazione duttili, dinamiche e versatili;

- alla necessità, per gli stessi motivi ispiratori, di semplificare il quadro normativo del Piano Urbanistico Comunale, apparso nei primi anni di applicazione alquanto incerto e di difficile interpretazione, soprattutto con riferimento agli “ambiti per servizi generali a scala territoriale” di cui alle ZTO “G” attualmente suddivise in una miriade di sottozone (raggruppate, a loro volta, in diversi accorpamenti), che comportano il ricorso a varianti nonostante le destinazioni d'uso ad esse connesse siano tra loro sufficientemente omogenee dal punto di vista tipologico dimensionale e compatibili dal punto di vista funzionale, a mente di quanto previsto dall'articolo 7 della recente legge regionale Sardegna n. 11/2017;

La variante di cui si relaziona, nello specifico è intervenuta in ordine:

1. ALLA MODIFICA DELLE NTA:
2. ALLA MODIFICA DEL PIANO DEL COMMERCIO;
3. ALLA MODIFICA DELLO CARTOGRAFIA, sia in ragione delle variazioni normative apportate alle NTA, sia in ragione della necessità di dover correggere alcuni errori materiali e/o concettuali negli elaborati cartografici.

3. VARIANTI AL PUC APPROVATE / IN CORSO

Nell’ambito dell’attività di monitoraggio del Piano urbanistico comunale vigente, il settore pianificazione ha analizzato la cronologia delle varianti urbanistiche approvate/ in corso, che di seguito sono elencate:

	OGGETTO	ADOZIONE PRELIMINARE	ADOZIONE DEFINITIVA	COERENZA RAS	BURAS
PUC	Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale e al Piano di Assetto Idrogeologico	Del. C.C. N. 52 del 27/07/2011	Del. C.C. N. 43 del 26/07/2012	Determ. Dir. Gen. N. 3280 del 02/12/2014	N. 58 del 11/12/2014
VARIANTE N.01	Variante alle NTA del PUC relativa all'intervento di realizzazione del deposito ferroviario per la manutenzione di automotrici diesel elettriche - ARST Sede Territoriale di Sassari (Sottozona G5.1.1)	Del. C.C. N. 77 del 22/11/2016	Del. C.C. N. 24 del 20/04/2017	Determ. Dir. Gen. N. 1284 del 05/07/2017	N. 48 del 12/10/2017
VARIANTE N.02	Variante finalizzata alla classificazione da sottozona G1.1.2 a sottozona G1.1 di un'area in località San Lorenzo relativamente all'intervento di realizzazione di Residenze Universitarie e relativi servizi accessori - ERSU Sassari	Del. C.C. N. 7 del 07/02/2017	Del. C.C. N. 36 del 23/05/2017	Determ. Dir. Gen. N. 1536 del 09/08/2017 NO CTRU	N. 48 del 12/10/2017
VARIANTE N.03	Variante al Regolamento Edilizio comunale	Del. C.C. N. 50 del 26/07/2016	Del. C.C. N. 25 del 21/04/2017	Determ. Dir. Gen. N. 57 del 16/01/2018	N. 6 del 01/02/2018
VARIANTE N.04	Variante al PUC relativa alla perimetrazione del centro di antica e prima formazione della Borgata dell'Argentiera	Del. C.C. N. 68 del 26/09/2017	Del. C.C. N. 16 del 20/02/2018	Determ. Dir. Gen. N. 731 del 03/05/2018	N. 32 del 05/07/2018
VARIANTE N.05	Variante alle NTA del PUC relativamente alle sottozone C3	Del. C.C. N. 11 del 09/02/2018	Del. C.C. N. 55 del 03/07/2018	Determ. Dir. Gen. N. 1552 del 02/10/2018	N. 49 del 02/11/2018
VARIANTE N.06	Riclassificazione delle aree limitrofe alla discarica di Calancoi, a seguito di sentenza TAR, da zona H3.1 a zone H2.9 ed E5	Del. C.C. N. 92 del 15/11/2018	Del. C.C. N. 24 del 28/03/2019	Determ. Dir. Gen. N. 637 del 12/06/2019	N. 31 del 11/07/2019

VARIANTE N.07	Variante al PUC finalizzata all'inserimento di un percorso alternativo/integrativo della metropolitana leggera e alla contestuale apposizione del vincolo preordinato all'esproprio	Del. C.C. N. 73 del 09/08/2018	Del. C.C. N. 35 del 30/04/2019	Determ. Dir. Gen. N. 671 del 18/06/2019	N. 33 del 25/07/2019
VARIANTE N.08	Revisione e modifica alle Norme Tecniche di Attuazione ed adeguamento normativo delle categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e delle destinazioni d'uso	Del. C.C. N.20 del 09/06/2020	Del. C.C. N.4 del 02/02/2021 Del. C.C. n.80 del 28/12/2021	Determ. Dir. Gen. N. 779 del 26/05/2021 Determ. Dir. Gen. N.461 del 07.04.2022	IN ITINERE
VARIANTE N.09	Attuazione dell'intervento Programmazione Territoriale PST75 "interventi per l'accessibilità e la messa in sicurezza del sito archeologico di Monte D'Accoddi"	Del. C.C. N.51 del 16/09/2021	Del. C.C. N.9 del 24/02/2022	Determinazione n.412/DG, prot. n.16536 del 31.03.2022	N.16 - Parte III del 07/04/2022
VARIANTE N.10	Attuazione dell'intervento "realizzazione di una rotatoria sulla Strada Provinciale ex SS 131 Sassari – Porto Torres in località Bancali"	Del. C.C. N.4 del 17/02/2022	**IN ITINERE**		
VARIANTE N.11	Riclassificazione urbanistica per decadenza vincolo preordinato all'esproprio area viale Umberto - via Fancello	Del. C.C. N.8 del 24/02/2022	**IN ITINERE**		

Dall'esame dei contenuti delle sopraelencate varianti urbanistiche, si evince che l'impianto insediativo del Piano urbanistico, reso coerente dalla RAS nel 2014, è rimasto pressoché immutato, ciò in quanto le modifiche apportate hanno riguardato per la gran parte l'assetto normativo, come nel caso della revisione del regolamento edilizio e delle modifiche alle NTA allo scopo di semplificare le modalità per la realizzazione di interventi pubblici, ed in minima parte l'assetto cartografico, come nel caso della variante n.07, finalizzata all'inserimento di un percorso alternativo/integrativo della metropolitana leggera, e delle varianti n.04 e n.06, relative rispettivamente alla riclassificazione (a seguito di sentenza TAR) del centro di antica e prima formazione della Borgata dell'Argentiera, e delle aree limitrofe alla discarica di Calancoi.
E' anche da rilevare che talune varianti di carattere normativo hanno determinato, in conseguenza della riclassificazione di varie sottozone, ovvero della modifica della parte normativa /tabellare, la rielaborazione degli allegati cartografici del PUC originariamente adottato.

4. INQUADRAMENTO NORMATIVO VARIANTE URBANISTICA

Come specificato precedentemente, con Delibera del Consiglio Comunale n.07 del 15/01/2019 veniva adottata in via preliminare, ai sensi dell'art.20 della L.R. n.45 del 1989, la variante urbanistica n.8 al PUC.
A seguito dell'insediamento della nuova amministrazione, avvenuta nel luglio 2019, la stessa ha ritenuto di apportare alla suddetta variante diverse modifiche che, per le caratteristiche che presentavano, hanno determinato la necessità di provvedere alla riadozione in via preliminare della nuova proposta da parte del consiglio comunale; tale riadozione preliminare è stata formalizzata nel giugno 2020;
Appare opportuno segnalare che, pur essendo intervenuta la L.R. 11 gennaio 2019, n.1 "Legge di semplificazione 2018", la quale ha modificato la L.R. n.45/1989 e introdotto significative novità in merito alle procedure di approvazione dei PUC (e conseguenti varianti), la presente variante si svilupperà secondo l'iter procedurale previsto dal testo dell'art.20 c.6 della L.R. 45/1989, previgente alla modifica di cui alla suddetta L.R. n.1/2019.
Tale scelta è calibrata sia in ragione della necessità di non appesantire il procedimento in argomento, ma soprattutto rispettando le indicazioni nel merito fornite dalla Giunta Regionale, la quale con Deliberazione n. 5/48 del 29 gennaio 2019, ha adottato un atto d'indirizzo (ai sensi dell'articolo 21,

comma 2, della legge di semplificazione 2018) in ordine ai procedimenti di approvazione degli atti di governo del territorio, il quale prevede che: "*con riferimento ai PUC che si trovino, alla data di entrata in vigore delle nuove disposizioni, in una fase più avanzata (presentazione ed esame osservazioni, procedura delle osservazioni di cui all'articolo 20-bis della legge regionale n. 45 del 1989 previgente), il procedimento dovrà proseguire il suo iter secondo le disposizioni previgenti. La procedura testé delineata si applica, con riferimento ai Piani per i quali l'amministrazione abbia già provveduto all'adozione con deliberazione consiliare; tuttavia, si ritiene che il Comune possa decidere di completare il procedimento di approvazione secondo le nuove previsioni normative, mediante l'assunzione da parte del Consiglio comunale di apposita deliberazione in tal senso. Ciò in ragione del fatto che la disposizione transitoria contenuta nell'articolo 21, comma 2, della legge di semplificazione prevede che i procedimenti in corso possano concludersi secondo le disposizioni previgenti, lasciando, tuttavia, aperta la possibilità per le amministrazioni interessate di portare a conclusione il procedimento applicando le nuove previsioni normative. Nel qual caso, occorrerà valutare lo stadio di definizione raggiunto dall'iter di approvazione dello strumento generale, da rapportare alle diverse fasi procedimentali dettate dalla nuova disciplina"*.
Tale procedura risulta avulsa dalla qualificazione della variante in argomento che, con riferimento alla nuova normativa, sarebbe da inquadrare come "sostanziale", ai sensi dell'art.20 c.23 della L.R. 45/1989", in quanto "modifica la qualificazione degli ambiti territoriali individuati" (es: modifiche che incidono sulle destinazioni di zona del piano e sulla relativa disciplina normativa), ovvero "interessa l'intero territorio o modifica l'impianto complessivo del piano" (es: modifiche regolamentari, anche se interessanti una specifica sottozona, ecc).
Anche volendo esercitare la facoltà dell'Amministrazione di adottare la nuova procedura, la stessa prevederebbe lo svolgimento della conferenza di copianificazione prevista dall'art.2 bis della L.R.45/89, secondo la tempistica imposta dallo stesso comune, e comunque da concludersi entro 120 giorni (prorogabili per un massimo di 30 giorni) dalla scadenza del termine di 60 giorni decorrenti dalla pubblicazione sul BURAS dell'avviso relativo all'adozione.
Volendo definire la proposta progettuale senza fare esclusivo riferimento alla nuova normativa, trattasi di una modifica che interessa prevalentemente l'apparato normativo del PUC, in conseguenza determina la riclassificazione di diverse zone omogenee e la rielaborazione di tutti gli elaborati cartografici includenti le sottozone omogenee interessate.

5. MODIFICHE APPORTATE ALL'ALLEGATO "E" - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Di seguito si riportano le modifiche apportate al documento "allegato E Norme Tecniche di Attuazione", tuttavia si specifica che l'elencazione delle modifiche apportate è sintetica ed indicativa, pertanto per ogni approfondimento si rimanda all'allegato quadro comparativo delle NTA, contenente:

- il testo delle NTA vigenti;
- il testo delle NTA adottato definitivamente con delibera C.C n.80/2021;
- il testo delle NTA proposte, in recepimento alle osservazioni della RAS di cui alla determinazione n.461/2022.

ELIMINAZIONE DELLA SAL
Si conferma l'eliminazione del parametro SAL (superficie abitabile lorda) dalla normativa di Piano in quanto, così come definita, attesta un valore di superficie piuttosto che l'espressione di un rapporto atto ad esprimere la densità edilizia o territoriale; inoltre, il parametro della SAL max, dove previsto, fornisce valori di superficie e volume non corrispondenti con quelli derivanti dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità.

5.1 - TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

La verifica di coerenza di cui alla DET.RAS 461/DG/2022 non ha apportato modifiche al testo approvato con delibera C.C n.80/2021.

5.2 - TITOLO II - PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE

La verifica di coerenza di cui alla DET.RAS 461/DG/2022 non ha apportato modifiche al testo approvato con delibera C.C n.80/2021.

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

- Viene eliminato il richiamo alle NTA del PAI approvate nel con DGR 40/25 DEL 10.10.2019. Tale modifica è stata decisa in ragione delle continue modifiche apportate dalla RAS alle normative in materia di assetto idrogeologico (le NTA del PAI vigenti sono state ulteriormente modificate nel dicembre 2020). Pertanto l'articolo è stato modificato inserendo il "rinvio dinamico" delle NTA del PUC al nuovo testo delle NTA del PAI aggiornato;
- Viene inserito il comma 2 "*Le carte di cui alla serie 6.4, contenenti la sovrapposizione delle aree a pericolosità idraulica e geologica con quelle della zonizzazione urbanistica, dovranno essere aggiornate ogni qualvolta intervenga una modifica alle perimetrazioni suddette*".

ART. 6 - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

- Per quanto riguarda i piani attuativi viene introdotto il comma 2 che prevede "*Ai sensi dell'art.16 della legge 1150/1942, come modificato dall'art. 5 c.8 della legge n. 106/2011, i piani urbanistici attuativi non sono sottoposti a valutazione ambientale strategica né a verifica di assoggettabilità qualora non comportino variante e lo strumento sovraordinato in sede di valutazione ambientale strategica definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste. Nei casi in cui il piano attuativo comporti variante allo strumento sovraordinato, la valutazione ambientale strategica e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di valutazione sui piani sovraordinati*"
- Per quanto riguarda la valutazione ambientale strategica della variante n.8, si specifica che con Determinazione n.2876 del 13.10.2021 del DG del settore Ambiente, la Provincia ha attestato di escludere dalla procedura di cui all'art.12 c.4 del D.lgs 152/2006, la stessa variante.

ART. 6 BIS – AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

- Viene inserito l'art. 6bis "*In tutti gli ambiti, comunque vincolati paesaggisticamente ai sensi del D.lgs 42/2004, è necessario acquisire l'autorizzazione paesaggistica, qualora dovuta*".

5.3 - TITOLO III – DEFINIZIONI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

La verifica di coerenza di cui alla DET.RAS 461/DG/2022 non ha apportato modifiche al testo approvato con delibera C.C n.80/2021, ad eccezione dell'art. 10 comma 10 inerente i campeggi di cui alla L.R. 1/2021.

ART. 7 - DEFINIZIONI E TERMINI DEL PUC

- Viene inserito il comma 1, di rimando alle definizioni e i termini di cui al glossario del Regolamento Edilizio del Comune di Sassari (approvato definitivamente con Delibera di C.C. n. 99 del 12.12.2017, dalla R.A.S. con Determinazione della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia n. 57 del 16.01.2018, pubblicato sul B.U.R.A.S. n.06 del 01.02.2018), in quanto talune definizioni risultano specificate in tale documento;
- Viene inserito il comma 6 inerente la definizione dei campi ambientali e ambiti, attinenti all'intero territorio comunale e non solo alle aree agricole di cui all'art.46 delle NTA, in cui si collocano, inoltre vengono specificati gli elaborati in cui sono rappresentati i campi ambientali;
- Viene integrato il comma 7 con la definizione del permesso di costruire convenzionato di cui all'art.21 comma 2-quinques della L.R. n.45/1989, come introdotto dall'articolo 15, comma 1, della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11;
- In riferimento all'accordo di programma, il richiamo all'art. 27 della L. 142/1990 viene sostituito con l'art. 34 del D.Lgs 267/2000 (T.U. degli EE.LL.);
- Vengono integrate le definizioni dei Piani di Lottizzazione Convenzionata, dei Piani per insediamenti produttivi, del Piano di Utilizzo Dei Litorali (PUL), dei Permessi di Costruire Convenzionati;

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

- Vengono apportate correzioni di errori materiali e specificazioni in merito alle zone di intervento.

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

- Vengono introdotte le definizioni degli interventi edilizi (categorie di intervento) previste dalle norme sovraordinate statali (DPR 380/2001 e ss.mm.ii) e regionali (art. 30 c.9 L.R 8/2015) di riferimento, in considerazione del fatto che il vigente PUC erroneamente ha ripreso le definizioni degli interventi edilizi come indicati nel precedente strumento urbanistico PRGC. Purtuttavia si mantengono, per chiarezza in riferimento ai piani attuativi esistenti, le denominazioni precedenti. In particolare:
  - Si elimina l'intervento I4bis (ristrutturazione edilizia leggera), in quanto non previsto dalla normativa sovraordinata;
  - Si conferma l'intervento I4ter, previsto da specifica norma regionale per le zone storiche prive di strumentazione urbanistica attuativa/piano particolareggiato.
  - Per quanto riguarda gli interventi da realizzarsi in assenza di pianificazione attuativa si fa riferimento all'art.9 c.2 del DPR 380/2001, il quale prevede: "*Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'articolo 3 del presente testo unico (RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA) che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alla sezione II del capo II del presente titolo*. Tale articolo va coordinato con quanto disposto dall'art.1 c. della L.R n.20/1991, il quale prevede *"Per l'edificazione nelle zone omogenee C, D, F e G è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo".* Pertanto per gli interventi da realizzarsi in assenza di pianificazione attuativa si farà riferimento (oltre chiaramente agli interventi di minore entità) all'intervento I4 ristrutturazione edilizia, prevedendo la prescrizione "senza incremento di volumetria" come richiesto dalla RAS.
  - In definitiva gli interventi previsti nel PUC risultano, a seguito delle modifiche apportate al testo:
    - *I1 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA (art. 3 c.1 lettera "a" DPR 380/2001);*
    - *I2 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA (art. 3 c.1 lettera "b" DPR 380/2001);*
    - *I3 - INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO (art. 3 c.1 lettera "c" DPR 380/2001);*
    - *I4 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art. 3 c.1 lettera "d" DPR 380/2001);*
    - *I4 TER - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO CONSERVATIVO (art. 30 c.9 L.R 8/2015);*
    - *I8 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE (art. 3 c.1 lettera "e" DPR 380/2001); ricomprendono, oltre alle definizioni di cui alla lettera "e" suddetta, i seguenti interventi edilizi già previsti nel PUC: - I5 (INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE EDILIZIA - Sono gli interventi, non ricompresi nella definizione di ristrutturazione edilizia, che comportano la demolizione e la successiva ricostruzione di fabbricati esistenti, aventi come fine la razionalizzazione e l'integrazione del tessuto urbano); - I6 (INTERVENTI DI SOPRAELEVAZIONE - Sono gli interventi che comportano l'estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente); - I7 (INTERVENTI DI AMPLIAMENTO - Sono gli interventi che comportano l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di nuovi spazi supplementari non rientranti nella definizione di sopraelevazione); - I9 (INTERVENTI DI DEMOLIZIONE TOTALE O PARZIALE - Sono gli interventi volti ad eliminare o ridurre i volumi di un edificio esistente senza successiva sostituzione dei medesimi); - I11 (INTERVENTI DI NUOVA URBANIZZAZIONE - Sono gli interventi volti alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di nuove costruzioni su aree non utilizzate in precedenza)*
    - *I10 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (art. 3 c.1 lettera "f" DPR 380/2001);*
- Vengono inseriti i commi "2. Nelle aree in cui non siano stati approvati i piani attuativi previsti dal PUC, si applica l'art.9 c.2 del DPR 380/2001" e "3. In sede di predisposizione del Piano attuativo, per qualunque zona urbanistica omogenea, gli edifici esistenti dovranno essere considerati all'interno della verifica della volumetria massima ammissibile".

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

- Vengono individuate, ai sensi dell'art. 11, c.1, della L.R. n. 23/1985, le macrocategorie funzionali urbanisticamente rilevanti, nonché introdotte le codifiche previste ai sensi della Direttiva RAS approvata con DPGR n.79 del 09.08.2018, inserendo specifiche sottoarticolazioni atte a meglio definire le destinazioni d'uso. Il confronto tra le diverse codifiche è illustrato nella tabella sotto riportata:

VARIANTE PUC 08 TESTO ADOTTATO	*VARIANTE PUC 08 TESTO DA ADOTTARE*
MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA	*MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA*
d1.1 Residenziale abitativa	*RES01 - Residenziale abitativa*
d1.2 Strutture ricettive extralberghiere	*RES02 - Strutture ricettive extralberghiere*
d1.2.a - Bed & Breakfast	*RES02.a - Bed & Breakfast*
d1.2.b - Residence	*RES02.b - Residence*
d1.2.c - Boat & Breakfast	*RES02.c - Boat & Breakfast*
d1.2.d - Domos	*RES02.d - Domos*
d1.2.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV)	*RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV)*
d1.3 Servizi strettamente connessi con la residenza	*RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza*
d1.3.a - Studi professionali di superficie utile netta non superiore a 400 mq	*RES03.a - studi professionali (locali dove si esercita una professione subordinata all'iscrizione in albi/ordini/collegi professionali, ecc), di superficie utile netta non superiore a 400 mq;*
d1.3.b - Esercizi commerciali di vicinato con superficie di vendita non superiore a 250 mq *d1.3.c - Medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore a 500 mq*	*RES03.b - attività commerciali aventi superficie non superiore al doppio della superficie degli esercizi di vicinato definita dall'articolo 4 della L.R. n. 5/2006, e pertanto aventi superficie di vendita non superiore a 500 mq;*
d1.3.d - Laboratori artigianali e/o 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 mezzi pesanti) di superficie utile netta non superiore a 500 mq *d1.3.e - Strutture Socio-sanitarie di superficie utile netta non superiore a 500 mq., comprendono: a)- ambulatori, servizi per disabili, laboratori di analisi, ecc. compresi gli spazi di servizio e supporto; b)- ambulatori per animali compresi gli spazi di servizio e supporto*	*RES03.c - attività artigianali (laboratori artigianali e/o tecnico scientifici compatibili con la residenza) -e socio-sanitarie (ambulatori, laboratori di analisi, ecc) di superficie utile netta non superiore a 500 mq.;*
d1.3.f - Uffici in genere pubblici o privati di superficie utile netta non superiore a 400 mq *d1.3.g - Attività di ristorazione di superficie utile netta non superiore a 400 mq*	*RES03.d - attività di ristorazione e uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 mq*
d1.3.h - Attività turistico ricettiva alberghiera (così classificata da normativa regionale) di superficie totale non superiore a 500 mq	*RES03.e - attività turistico-ricettiva classificabile "alberghiera" ai sensi delle vigenti norme sul turismo, avente superficie utile netta (comprensiva di tutti gli ambienti costituenti l'attività, quali posti letto, servizi igienici, spazi per la preparazione e il consumo dei cibi, spazi di relazione e spazi comuni) non superiore a 500 mq;*
MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA	*MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA*
d2.1 Strutture ricettive alberghiere	*TR01 - Strutture ricettive alberghiere*
d2.1.a - Alberghi	*TR01.a - Alberghi*
d2.1.b - Alberghi residenziali	*TR01.b - Alberghi residenziali*
d2.1.c - Villaggi albergo	*TR01.c - Villaggi albergo*
d2.1.d - Alberghi diffusi	*TR01.d - Alberghi diffusi*
d2.1.e - Alberghi rurali	*TR01.e - Alberghi rurali*
d2.3 Strutture ricettive extralberghiere	*TR02 Strutture ricettive extralberghiere*
d2.3.a - Case per ferie (pensionati universitari, case della giovane, case religiose di ospitalità, foresterie, centri vacanza per minori e centri di vacanza per anziani)	*TR02.a - Case per ferie*
d2.3.b - Ostelli per la gioventù	*TR02.b - Ostelli per la gioventù*
d2.3.c - Punti di ristoro	*TR03 - Fabbricati per Punti di ristoro*
d2.2 Strutture ricettive all'aria aperta	*TR04 - Strutture ricettive all'aria aperta*

d2.2.a - Campeggi	*TR04.a - Campeggi*
d2.2.b - Villaggi turistici	*TR04.b - Villaggi turistici*
d2.2.c - Marina resort	*TR04.c - Marina resort*
MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE	*MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE*
d3.1 Attività artigianali in genere	*AI01 - Attività produttive di beni*
d3.1.a - Laboratori artigianali compatibili con la residenza	*AI01.a - Attività produttive di beni compatibili con la residenza*
d3.1.b - Laboratori artigianali non compatibili con la residenza	*AI01.b - Attività produttive di beni non compatibili con la residenza*
d3.2 Attività industriali in genere	*AI02 - Industria*
d3.2.a - Industria alimentare, del legno, dell'arredamento, della carta, tessile, dell'abbigliamento, poligrafica, editoriale, e altre industrie similari	*AI02.a - Industria alimentare, del legno, dell'arredamento, della carta, tessile, dell'abbigliamento, poligrafica, editoriale, e altre industrie similari*
d3.2.b - Industria metalmeccanica, metallurgica e altre industrie similari *d3.2.c - Industria della lavorazione dei minerali non metalliferi, delle materie plastiche e altre industrie similari*	*AI02.b - Industria metalmeccanica, metallurgica e dei minerali non metalliferi, delle materie plastiche e altre industrie similari*
d3.2.d - Industria estrattiva di miniera e di cava ed altre industrie similari, compresi gli spazi e i locali di servizio e di supporto necessari	*AI02.c - Industria estrattiva di miniera e di cava ed altre industrie similari, compresi gli spazi e i locali di servizio e di supporto necessari*
d3.3 Magazzini e depositi, indipendenti da altre destinazioni	*AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso.*
MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA	*MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA*
d4.1 Direzionale	*DIR - Direzionale*
d4.1.a - Uffici in genere pubblici o privati	*DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati*
d4.1.b - Attività produttive di servizi	*DIR02 - Attività produttive di servizi*
d4.1.c - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università	*DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università*
d4.1.d - Strutture militari *d4.1.e - Strutture penitenziarie*	*DIR04 - Strutture militari e penitenziarie*
d4.1.f - Strutture di culto e religiose (chiese, conventi, seminari e luoghi di culto)	*DIR05a - Strutture di culto, religiose (chiese, conventi, seminari e luoghi di culto)*
d4.1.g - Strutture di sepoltura (cimiteri)	*DIR05b - Strutture di sepoltura (cimiteri)*
d4.1.h - Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali	*DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura* *DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali*
d4.1.i - Attrezzature e strutture per il tempo libero e lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, sale ritrovo, centri congressi, compresi i relativi locali di servizio annessi	*DIR07 - Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;*
d4.1.l - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili, ecc	*DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili ecc;*
d4.1.m - Attrezzature e strutture per la mobilità	*DIR09 - Attrezzature e strutture per la mobilità*
d4.1.n - Aree attrezzate per campi nomadi	
d4.2 Commercio	*COMM - Commercio*
d4.2.a - Esercizi di vicinato (EV)	*COMM01a - Esercizi di vicinato (EV)*
d4.2.b - Medie Strutture di Vendita (MSV)	*COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)*
d4.2.c - Grandi Strutture di Vendita (GSV)	*COMM02 - Grandi Strutture di Vendita (GSV)*
	COMM03 – Centri commerciali
d4.2.e - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro	*COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro*
d4.2.d - Commercio all'ingrosso	*COMM05 - Commercio all'ingrosso*
d4.2.f - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande	*COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande*
d4.3 Socio- sanitaria	*SS - Socio- sanitaria*
d4.3.a - Attrezzature socio-sanitarie, comprendono: a)- servizi alla persona (ospedali, cliniche, case di cura, ecc.); b)- servizi per gli animali (case di cura veterinarie, poliambulatori veterinari)	*SS.a - Attrezzature socio-sanitarie, comprendono: a)- servizi alla persona (ospedali, cliniche, case di cura, ecc.); b)- servizi per gli animali (case di cura veterinarie, poliambulatori veterinari);*
d4.3.b - Ambulatori e poliambulatori, centri sanitari e centri per la cura delle persone e/o degli animali	*SS.b - Ambulatori e poliambulatori, centri sanitari per la cura delle persone e/o degli animali;*
d4.3.c - Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale	*SS.c - Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale;*

d4.3.d - Attrezzature socio - assistenziali	*SS.d - Attrezzature socio assistenziali*
	SS.e - Attrezzature per campi nomadi
MACROCATEGORIA 5 - AGRICOLO-ZOOTECNICA	*MACROCATEGORIA 5 - AGRICOLO-ZOOTECNICA*
d5.1 Agricola	*AZ01 - Strutture e impianti agricoli /zootecnici ecc*
d5.1.a - Strutture, impianti e attrezzature per la produzione agricola, zootecnica, silvicoltura, acquacoltura, itticoltura, elicicoltura, cunicolicoltura, allevamento di specie selvatiche autoctone e di altri allevamenti non convenzionali (specie non autoctone)	*AZ01.a - Strutture, impianti e attrezzature per la produzione agricola, zootecnica, acquacoltura, itticoltura, elicicoltura, cunicolicoltura, allevamento di specie selvatiche autoctone e di altri allevamenti non convenzionali (specie non autoctone);*
	AZ01.b - Strutture, impianti e attrezzature per la silvicoltura;
d5.1.d - Canili e gattili rifugio e simili, pensioni per animali, strutture zoofile e simili, con annesse strutture di servizio	*AZ01.c - Canili e gattili rifugio e simili, pensioni per animali, strutture zoofile e simili, con annesse strutture di servizio;*
d5.1.e - Maneggi di cavalli con annesse strutture di servizio	*AZ01.d - Maneggi con annesse strutture di servizio*
d5.1.f - Abitazioni al servizio di aziende agricole/zootecniche e delle strutture, impianti e attrezzature di cui alla lett. d5.1.a	
d5.1.g - Fabbricati di appoggio non residenziali a servizio di fondi agricoli	*AZ01.e - Fabbricati di appoggio non residenziali a servizio di fondi agricoli*
d5.1.h - Fabbricati con annessi locali e spazi di servizio per l'esercizio del turismo rurale	
d5.1.b - Strutture e impianti produttivi agro-alimentari	*AZ02 - Strutture e impianti produttivi agro-alimentari*
d5.1.c - Strutture agrituristiche	*AZ03 - Strutture agrituristiche*

- Viene rivisto il comma 5, relativo alle prescrizioni di carattere generale valide per tutte le macrocategorie;
- Vengono introdotti i commi 6,7,8,9, relativi ai mutamenti di destinazione d'uso;
- Viene introdotto il comma 10: "*Ai sensi dell'art.20 comma 1, lett. b), punti 2 e 3 delle NTA del PPR, in fascia costiera non sono comunque ammessi nuovi interventi edificatori a carattere industriale e grande distribuzione commerciale, nonché nuovi campeggi e strutture ricettive connesse a campi da golf, aree attrezzate di camper, fatto salvo quanto previsto dall'art. 24 della L.R. n.1/2021, il quale prevede che oltre la fascia dei 300 metri dalla linea di battigia è consentita la realizzazione di campeggi, a basso indice di impatto paesaggistico e ad alto indice di reversibilità*". Viene stralciato il comma relativo ai campeggi di cui all'art. 24 della L.R. n.1/2021, in quanto dichiarato costituzionalmente illegittimo dalla corte costituzionale.

5.4 - TITOLO IV - DIMENSIONAMENTO DEL PUC, AREE PER OPERE PUBBLICHE E SPAZI PUBBLICI, PEREQUAZIONE URBANISTICA

La verifica di coerenza di cui alla DET.RAS 461/DG/2022 non ha apportato modifiche al testo approvato con delibera C.C n.80/2021.

Art. 12 - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

- Si confermano le modifiche apportate al testo in sede di adozione definitiva, pertanto viene eliminato il richiamo alla predisposizione, entro 6 mesi dall'approvazione del PUC, di un Regolamento per l'assegnazione delle aree per l'Edilizia Residenziale Pubblica;
- Viene inoltre eliminato il riferimento all'art.259 della L.244/2007.

ART. 13 - AREE PER OPERE PUBBLICHE E SPAZI PUBBLICI

- L'articolo in esame (*abrogato nella fase di adozione definitiva in quanto lo stesso parrebbe attribuire il vincolo espropriativo alle sole zone S, comprese le S3/p*) viene, secondo quanto indicato dalla RAS, rivisto come segue: "*ART. 13 - AREE PER OPERE PUBBLICHE E SPAZI PUBBLICI 1. Il PUC individua le aree per opere pubbliche, nonché per spazi pubblici ivi inclusi quelli riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al D.A. 2266/U del 20.12.1983, che sono potenzialmente assoggettabili a vincolo espropriativo, secondo la normativa di settore e la giurisprudenza in materia*". Tale articolo innovato rimanda a tutta la legislazione inerente la materia degli espropri, ed alla corposa giurisprudenza in materia, per quanto riguarda la problematica inerente la reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio, derivanti dall'adozione del PUC nel 2014, alla data odierna decaduti.

ART. 14 - DISCIPLINA DEL MECCANISMO DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

- Si confermano le modifiche apportate al testo in sede di adozione definitiva, pertanto le sottozone S3p (aree per servizi incluse nel modello della perequazione urbanistica, individuate nella tav. 5.12) non sono soggette a vincolo espropriativo.
  Si evidenzia infatti che le aree S3p, sono aggiuntive rispetto alle aree standard, proprio in ragione della possibile perequazione, mentre gli standards ordinari previsti dal PUC sono comunque garantiti, in ragione della volumetria prevista. Laddove si voglia utilizzare il sistema della perequazione, è previsto un incremento degli standards, da individuare nelle aree S3/p specificamente cartografate.
  A supporto di tale decisione si fa riferimento al consolidato orientamento giurisprudenziale in materia, secondo il quale è escluso che le aree interessate dalla perequazione possano essere considerate sottoposte a vincoli preordinati all'esproprio. Nello specifico, la facoltà per i privati di sfruttare i diritti edificatori assegnati alle loro proprietà in regime di perequazione, esclude che si verifichi quello "svuotamento, di rilevante entità ed incisività, del contenuto della proprietà stessa" riconosciuto dalla Corte Costituzionale - nella Sentenza 179/99 - quale elemento qualificante lo schema espropriativo-ablativo.

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

La verifica di coerenza di cui alla DET.RAS 461/DG/2022 non ha apportato modifiche al testo approvato con delibera C.C n.80/2021.

Il titolo IV bis, già introdotto nella fase di adozione della variante al PUC, viene integrato con l'inserimento dell'art.15 ter – "campi ambientali del territorio periurbano", in sostituzione dell'art.46bis recante il medesimo argomento. Essendo i campi ambientali attinenti all'intero territorio comunale e non solo alle aree agricole, l'articolo viene riportato ad una più idonea collocazione all'interno delle NTA. Tale modifica attiene esclusivamente la numerazione e non i contenuti dell'articolo che rimangono immutati rispetto al testo approvato con l'adozione definitiva del febbraio 2021.

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

5.6.1 CAPO I – ZONE DI CARATTERE STORICO E ARTISTICO

La verifica di coerenza di cui alla DET.RAS 461/DG/2022 non ha apportato modifiche al testo approvato con delibera C.C n.80/2021.

Il PUC individua:

- ZONE A1 – INTERNE AI CENTRI DI PRIMA E ANTICA FORMAZIONE APPROVATI DALLA RAS (SASSARI, TOTTUBELLA E ARGENTIERA).
- ZONA A2 – INTERNA AI CENTRI DI PRIMA E ANTICA FORMAZIONE APPROVATI DALLA RAS (SASSARI);
- ZONE A1 – A2 ESTERNE AI CENTRI DI PRIMA E ANTICA FORMAZIONE APPROVATI DALLA RAS (SASSARI, ARGENTIERA).

Di seguito sono descritte, per singolo articolo, le modificazioni apportate.

ART. 16 - SOTTOZONE A – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI

- Si confermano le modifiche apportate al testo in sede di adozione definitiva, pertanto le sottozone A1 e A2 sono state ridefinite a seconda che siano interne al Centro Matrice (A1) o esterne ad esso (A1 e A2). La zona "A2 di P.zza Mazzotti interna al centro di prima e antica formazione approvato dalla Ras viene eliminata e riclassificata in viabilità;
- Per quanto riguarda l'eliminazione del centro matrice proposto, si rileva che l'osservazione della RAS non è oggetto della presente variante, e che tale modifica sarà apportata con successiva

variante che interesserà la rimodulazione dei beni architettonici della città compatta. Viene inserito il richiamo alla Determinazione regionale di individuazione dei centri matrice.

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

- Si confermano e integrano le modifiche apportate al testo vigente, inserendo il dettato dell'art. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83;
- Viene recepita la disposizione "In ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83";
- Si prevede l'eliminazione dell'intervento I4bis (ristrutturazione edilizia leggera), posto che in tali ambiti è applicabile l'intervento I4 ter (ristrutturazione edilizia di tipo conservativo);
- Si modifica il testo dell'articolo come adottato definitivamente, accogliendo l'osservazione della RAS relativa alle Destinazioni d'uso ammesse, le quali devono essere quelle previste nella tabella delle compatibilità contenuta nella Deliberazione G.R. 55/108 del 2000 e s.m.i, con relativi criteri "vincolanti" che, per i Comuni con più di 10.000 abitanti, per la zona A, prevede: esercizi singoli (EV) alimentari <= 100 mq; esercizi singoli (EV) misti <= 250 mq; esercizi singoli o centri commerciali esclusivamente non alimentari <= 2500 mq;
- Si modifica il testo dell'articolo come adottato definitivamente, inserendo le destinazioni d'uso previste ai sensi del DPGR 79/2018, senza alcun riferimento dimensionale agli EV ed alle MSV, per il quale si rimanda al piano del commercio;
- Si introduce la prescrizione che i cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR.

ART. 18 - SOTTOZONE A1 – A2 - ESTERNE AL CENTRO MATRICE - TESSUTI URBANI E/O EDIFICI DI ELEVATO VALORE STORICO, URBANISTICO E ARCHITETTONICO

- Si confermano e integrano le modifiche apportate al testo vigente, inserendo il dettato dell'art. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83.
- Viene recepita la disposizione "In ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83".
- Si confermano le disposizioni già approvate definitivamente per le sottozone A1 soggette al rispetto dei Progetti Norma di cui all'art. 84 delle NTA (A1_PN1 - EX CONCERIE COSTA, A1_PN2 - EX SEMOLERIE AZZENA, A1_PN3 - EX CONCERIE DAU, A1_PN4 - EX MULINI ARDISSON), volte a favorire e semplificare le modalità di attuazione delle stesse:
    - Si prevede l'eliminazione della procedura di cui al programma integrato previsto ai sensi dell'art.40 L.R. 8/2015, preliminarmente alla presentazione del Piano attuativo; il PUC ha previsto infatti per tali zone una disciplina, orientata alla salvaguardia e al recupero di tali siti, stabilendo come modalità di attuazione la formazione di PP (strumento attuativo di iniziativa pubblica), preceduto da un Programma Integrato (ex art. 16 delle L. 179/92 e L.R. 16/94) quale strumento preliminare allo sviluppo dei piani attuativi al fine di definire e quantificare le convenienze pubbliche. Si ritiene tale procedura non obbligatoria.
    - Si introduce, atteso che si tratta di aree private, la possibilità di attuazione degli interventi tramite PUA di iniziativa privata, in luogo dell'unica possibilità prevista di attuazione dell'intervento tramite la redazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica;
- Si prevede l'eliminazione dell'intervento I4bis (ristrutturazione edilizia leggera), posto che in tali ambiti è applicabile l'intervento I4 ter (ristrutturazione edilizia di tipo conservativo).
- Si modifica il testo dell'articolo come adottato definitivamente (il quale prevedeva la specificazione in merito alle destinazioni d'uso previste, con estensione a quelle previste nelle zone di cui al centro matrice, nonchè il richiamo a quelle elencate nell'art. 18 delle NTA), accogliendo l'osservazione della RAS relativa alle Destinazioni d'uso ammesse, le quali devono essere quelle previste nella tabella delle compatibilità contenuta nella Deliberazione G.R. 55/108 del 2000 e s.m.i, con relativi criteri "vincolanti" che, per i Comuni con più di 10.000 abitanti, per la zona A, prevede: esercizi singoli (EV) alimentari <= 100 mq; esercizi singoli (EV) misti <= 250 mq; esercizi singoli o centri commerciali esclusivamente non alimentari <= 2500 mq.
- Si modifica il testo dell'articolo come adottato definitivamente, inserendo le destinazioni d'uso previste ai sensi del DPGR 79/2018, senza alcun riferimento dimensionale agli EV ed alle MSV, per il quale si rimanda al piano del commercio.

- Si introduce la prescrizione che i cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR.

RAFFRONTO DESTINAZIONI D'USO (zone A)			
DESTINAZIONI D'USO PREVISTE NTA VIGENTI	**DESTINAZIONI D'USO ADOZIONE DEFINITIVA FEBBRAIO 2021**		**DESTINAZIONI D'USO PROPOSTE NOVEMBRE 2021**
	MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA		MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA
d0 - residenza abitativa *d1.1 - uffici e studi professionali privati* *d2.1 - commercio al dettaglio;* *d2.2 - pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande* *d3.1 - alberghi;* *d3.2 - motel;* *d3.3 - villaggi-albergo* *d3.4 - residenze turistico-alberghiere* *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;* *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);* *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* *d13.1 locali di intrattenimento e svago, cinema e teatri*	d1.1	Residenziale abitativa	RES01 - Residenziale abitativa
	Strutture ricettive extralberghiere		RES02 - Strutture ricettive extralberghiere
	d1.2.a	Bed & Breakfast	RES02.a - Bed & Breakfast
	d1.2.b	Residence	RES02.b - Residence
	d1.2.c	Boat & Breakfast	RES02.c - Boat & Breakfast
	d1.2.d	Domos	RES02.d - Domos
	d1.2.e	Case e appartamenti per vacanze (CAV)	RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV)
		Servizi strettamente connessi con la residenza	RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza
	d1.3.a	Studi professionali di superficie utile netta non superiore a 400 mq	RES03.a - studi professionali (locali dove si esercita una professione subordinata all'iscrizione in albi/ordini/collegi professionali, ecc), di superficie utile netta non superiore a 400 mq;
	d1.3.b	Esercizi commerciali di vicinato con superficie di vendita non superiore a 250 mq	RES03.b - attività commerciali aventi superficie non superiore al doppio della superficie degli esercizi di vicinato definita dall'articolo 4 della L.R. n. 5/2006, e pertanto aventi superficie di vendita non superiore a 500 mq;
	d1.3.c	Medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore a 500 mq	
	d1.3.d	Laboratori artigianali e/o 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 mezzi pesanti) di superficie utile netta non superiore a 500 mq	RES03.c -attività artigianali (laboratori artigianali e/o tecnico scientifici compatibili con la residenza) e socio-sanitarie (ambulatori, laboratori di analisi, ecc) di superficie utile netta non superiore a 500 mq;
	d1.3.e	Strutture Socio-sanitarie di superficie utile netta non superiore a 500 mq., comprendono: a)- ambulatori, servizi per disabili, laboratori di analisi, ecc. compresi gli spazi di servizio e supporto; b)- ambulatori per animali compresi gli spazi di servizio e supporto	
	d1.3.f	Uffici in genere pubblici o privati di superficie utile netta non superiore a 400 mq	RES03.d - attività di ristorazione e uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 mq
	d1.3.g	Attività di ristorazione di superficie utile netta non superiore a 400 mq	
	d1.3.h	Attività turistico ricettiva alberghiera (così classificata da normativa regionale) di superficie totale non superiore a 500 mq	RES03.e - attività turistico-ricettiva classificabile "alberghiera" ai sensi delle vigenti norme sul turismo, avente superficie utile netta (comprensiva di tutti gli ambienti costituenti l'attività, quali posti letto, servizi igienici, spazi per la preparazione e il consumo dei cibi, spazi di relazione e spazi comuni) non superiore a 500 mq;
	MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA		MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA
		Strutture ricettive alberghiere	TR01 - Strutture ricettive alberghiere
	d2.1.a	Alberghi	TR01.a - Alberghi
	d2.1.b	Alberghi residenziali	TR01.b - Alberghi residenziali
	d2.1.c	Villaggi albergo	TR01.c - Villaggi albergo
	d2.1.d	Alberghi diffusi	TR01.d - Alberghi diffusi
	Strutture ricettive extralberghiere		TR02 - Strutture ricettive extralberghiere
	d2.3.a	Case per ferie (pensionati universitari, case della giovane, case religiose di ospitalità, foresterie, centri vacanza per minori e centri di vacanza per anziani)	TR02.a - Case per ferie
	d2.3.b	Ostelli per la gioventù	TR02.b - Ostelli per la gioventù
	MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE		MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE

	Attività produttive di beni		AI01 - Attività produttive di beni
			AI01.a - Attività produttive di beni compatibili con la residenza
	d3.3	Magazzini e depositi, indipendenti da altre destinazioni	AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso.
	MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA		MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA
	Direzionale		DIR - Direzionale
	d4.1.a	Uffici in genere pubblici o privati	DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati
	d4.1.b	Attività produttive di servizi	DIR02 - Attività produttive di servizi
	d4.1.c	Strutture per istruzione primaria, secondaria e università	DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università
			DIR05a - Strutture di culto, religiose (chiese, conventi, seminari e luoghi di culto)
	d4.1.h	Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali	DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura
			DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali
	d4.1.i	Attrezzature e strutture per il tempo libero e lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, sale ritrovo, centri congressi, compresi i relativi locali di servizio annessi	DIR07 - Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
	d4.1.l	Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili, ecc	DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili, ecc
			DIR09 - Attrezzature e strutture per la mobilità
	Commercio		COMM - Commercio
	d4.2.a	Esercizi di vicinato (EV)	COMM01a - Esercizi di vicinato (EV)
	d4.2.b	Medie Strutture di Vendita (MSV)	COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)
	d4.2.e	Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro	COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro
	d4.2.d	Commercio all'ingrosso	COMM05 - Commercio all'ingrosso
	d4.2.f	Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande	COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande
	Socio- sanitaria		SS - Socio- sanitaria
	d4.3.a	Attrezzature socio-sanitarie, comprendono: a)- servizi alla persona (ospedali, cliniche, case di cura, ecc.); b)- servizi per gli animali (case di cura veterinarie, poliambulatori veterinari)	SS.a - Attrezzature socio-sanitarie, comprendono: a)- servizi alla persona (ospedali, cliniche, case di cura, ecc.); b)- servizi per gli animali (case di cura veterinarie, poliambulatori veterinari);
	d4.3.b	Ambulatori e poliambulatori, centri sanitari e centri per la cura delle persone e/o degli animali	SS.b - Ambulatori e poliambulatori, centri sanitari per la cura delle persone e/o degli animali;
	d4.3.c	Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale	SS.c - Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale;
	d4.3.d	Attrezzature socio - assistenziali	SS.d - Attrezzature socio assistenziali

5.6.2 CAPO II – ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

La verifica di coerenza di cui alla DET.RAS 461/DG/2022 non ha apportato modifiche al testo approvato con delibera C.C n.80/2021.

Il PUC individua:

- ZONE B1 – CONFERMA
- ZONE B2 – RIQUALIFICAZIONE (PROGETTI NORMA);
- ZONE B3 – COMPLETAMENTO E/O CONFERMA;
- ZONE B4 – RIQUALIFICAZIONE (TESSUTI PRODUTTIVI)

ART. 20 - SOTTOZONE B – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI

- Si confermano le modifiche apportate al testo in sede di adozione definitiva.

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

- Si confermano le modifiche apportate al testo in sede di adozione definitiva, con alcune integrazioni richiesta dalla RAS; si ricorda che per tali sottozone, da attuarsi mediante titolo abilitativo diretto, si erano modificati per diversi areali il rapporto di copertura e l'altezza massima al fine di consentire lo sviluppo della volumetria già prevista. Inoltre per le zone B1* era stata

prevista l'attuazione mediante titolo abilitativo diretto e non più mediante piano attuativo, nonché la correzione, come per le B1, del rapporto di copertura e dell'altezza massima; infine tra le prescrizioni particolari veniva eliminata la disposizione secondo la quale "il fronte strada disponibile per il nuovo intervento, escluse le distanze regolamentari, dovrà essere non inferiore a 9 m."

Si precisa che, per quanto riguarda le modalità di attuazione, la RAS segnala la necessità di precisare che in tutte le zone B con If > di 3 mc/mq non sono ammessi nuovi volumi se non previa predisposizione di apposito piano particolareggiato o di lottizzazione (art. 17 L 765/1967 e art. 3 L 10/1976, come anche precisato al punto F della Circ. Ass./URB n. 2-A/1978). Tuttavia il comma 2 rimane immutato, in quanto tale modifica non è oggetto della presente variante. Difatti nel testo vigente del PUC è previsto il titolo abilitativo diretto e tale articolo non è stato modificato in sede di adozione definitiva. Tale modifica, se introdotta, comporterebbe la riadozione e ripubblicazione della variante in esame, al fine di permettere la presentazione di osservazioni da parte dei portatori di interesse.

- Per le sottozone B1.2 - B1.2.1, B1.14, B1-23*, è stata inserita la prescrizione di cui all'art. 5 del DA 2266/U/1983 relativamente dell'altezza massima dei nuovi edifici, rispetto all'altezza media degli edifici preesistenti. Viene inoltre recepita la disposizione dell'art. 5 del DA 2266/U/1983 che prevede "per la viabilità di collegamento tra le zone o quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a 6 m".
- Viene recepita la disposizione "In ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83".
- Si modifica il testo dell'articolo come adottato definitivamente, accogliendo l'osservazione della RAS relativa alle Destinazioni d'uso ammesse, le quali devono essere quelle previste nella tabella delle compatibilità contenuta nella Deliberazione G.R. 55/108 del 2000 e s.m.i, con relativi criteri "vincolanti" che, per i Comuni con più di 10.000 abitanti, per la zona A, prevede: esercizi singoli (EV) alimentari <= 100 mq; esercizi singoli (EV) misti <= 250 mq; esercizi singoli o centri commerciali esclusivamente non alimentari <= 2500 mq.
- Si modifica il testo dell'articolo come adottato definitivamente, inserendo le destinazioni d'uso previste ai sensi del DPGR 79/2018, senza alcun riferimento dimensionale agli EV ed alle MSV, per il quale si rimanda al piano del commercio.
- Si precisa inoltre che i cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR.

ART. 23 - SOTTOZONE B2 – COMPLETAMENTO E RIGENERAZIONE URBANA

- Si confermano le modifiche apportate al testo in sede di adozione definitiva, con alcune integrazioni; viene reinserita la prescrizione If massimo= 7 mc/mq conformemente a quanto stabilito per tali zone omogenee dall'art. 4 del DA 2266/U/1983. Come richiesto dalla RAS, è stata inserita la prescrizione di cui all'art. 5 del DA 2266/u/1983 relativamente all'altezza massima dei nuovi edifici, rispetto all'altezza media degli edifici preesistenti.
- Viene recepita la disposizione dell'art. 5 del DA 2266/U/1983 che prevede "per la viabilità di collegamento tra le zone o quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a 6 m".
- Come richiesto dalla RAS, viene recepita la disposizione "In ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83".
- Si prevede l'eliminazione dell'intervento I4bis (ristrutturazione edilizia leggera), posto che in tali ambiti è applicabile l'intervento I4 (ristrutturazione edilizia) senza incremento di volumetria secondo la L.R 20/1991.
- Si modifica il testo dell'articolo come adottato definitivamente, inserendo le destinazioni d'uso previste ai sensi del DPGR 79/2018, senza alcun riferimento dimensionale agli EV ed alle MSV, per il quale si rimanda al piano del commercio.

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

- Si confermano le modifiche apportate al testo in sede di adozione definitiva, con alcune integrazioni richiesta dalla RAS;
- Viene inserita la prescrizione di cui all'art. 5 del DA 2266/u/1983 relativamente all'altezza massima dei nuovi edifici, rispetto all'altezza media degli edifici preesistenti.
- Viene recepita la disposizione dell'art. 5 del DA 2266/U/1983 che prevede "per la viabilità di collegamento tra le zone o quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a 6 m".
- Viene recepita la disposizione "In ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83".
- Si prevede l'eliminazione dell'intervento I4bis (ristrutturazione edilizia leggera), posto che in tali ambiti è applicabile l'intervento I4 (ristrutturazione edilizia) senza incremento di volumetria secondo la L.R 20/1991.
- Si modifica il testo dell'articolo come adottato definitivamente, accogliendo l'osservazione della RAS relativa alle Destinazioni d'uso ammesse, le quali devono essere quelle previste nella tabella delle compatibilità contenuta nella Deliberazione G.R. 55/108 del 2000 e s.m.i, con relativi criteri "vincolanti" che, per i Comuni con più di 10.000 abitanti, per la zona A, prevede: esercizi singoli (EV) alimentari <= 100 mq; esercizi singoli (EV) misti <= 250 mq; esercizi singoli o centri commerciali esclusivamente non alimentari <= 2500 mq.
- Si modifica il testo dell'articolo come adottato definitivamente, inserendo le destinazioni d'uso previste ai sensi del DPGR 79/2018, senza alcun riferimento dimensionale agli EV ed alle MSV, per il quale si rimanda al piano del commercio.

ART. 25 - SOTTOZONE B3 – COMPLETAMENTO E/O CONFERMA ESTERNE AL CENTRO MATRICE PROPOSTO

- Si confermano le modifiche apportate al testo in sede di adozione definitiva, con alcune integrazioni. Si ricorda che per tali sottozone, da attuarsi mediante titolo abilitativo diretto, era stato modificato per diversi areali il rapporto di copertura e l'altezza massima al fine di consentire lo sviluppo della volumetria già prevista;
  Si precisa che, per quanto riguarda le modalità di attuazione, la RAS segnala la necessità di precisare che in tutte le zone B con If > di 3 mc/mq non sono ammessi nuovi volumi se non previa predisposizione di apposito piano particolareggiato o di lottizzazione (art. 17 L 765/1967 e art. 3 L 10/1976, come anche precisato al punto F della Circ. Ass./URB n. 2-A/1978). Tuttavia il comma 2 rimane immutato, in quanto tale modifica non è oggetto della presente variante. Difatti nel testo vigente del PUC è previsto il titolo abilitativo diretto e tale articolo non è stato modificato in sede di adozione definitiva. Tale modifica, se introdotta, comporterebbe la riadozione e ripubblicazione della variante in esame, al fine di permettere la presentazione di osservazioni da parte dei portatori di interesse.
- Viene inserita la prescrizione di cui all'art. 5 del DA 2266/u/1983 relativamente all'altezza massima dei nuovi edifici, rispetto all'altezza media degli edifici preesistenti. Viene inoltre recepita la disposizione dell'art. 5 del DA 2266/U/1983 che prevede "per la viabilità di collegamento tra le zone o quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a 6 m".
- Viene recepita la disposizione "In ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83".
- Si modifica il testo dell'articolo come adottato definitivamente, inserendo le destinazioni d'uso previste ai sensi del DPGR 79/2018, senza alcun riferimento dimensionale agli EV ed alle MSV, per il quale si rimanda al piano del commercio.

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

- Si confermano le modifiche apportate al testo in sede di adozione definitiva;
- Viene inserita la prescrizione di cui all'art. 5 del DA 2266/u/1983 relativamente dell'altezza massima dei nuovi edifici, rispetto all'altezza media degli edifici preesistenti. Viene inoltre recepita la disposizione dell'art. 5 del DA 2266/U/1983 che prevede "per la viabilità di collegamento tra le zone o quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi

nell'edificazione a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a 6 m".

- Viene recepita la disposizione "In ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83".
- Si modifica il testo dell'articolo come adottato definitivamente, inserendo le destinazioni d'uso previste ai sensi del DPGR 79/2018, senza alcun riferimento dimensionale agli EV ed alle MSV, per il quale si rimanda al piano del commercio.

ART. 27 - SOTTOZONE B4 - RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI PRODUTTIVI 3

- Si confermano le modifiche apportate al testo in sede di adozione definitiva;

RAFFRONTO DESTINAZIONI D'USO (sottozone B1, B1*, B3 interne ed esterne al Centro Matrice, B3PP, B3N) - Per le B2-PN si rimanda ai progetti norma, invariati per le destinazioni d'uso, mentre per le B4 si rimanda ai PUA approvati, anch'essi invariati.			
DESTINAZIONI D'USO PREVISTE NTA VIGENTI	**DESTINAZIONI D'USO ADOZIONE DEFINITIVA FEBBRAIO 2021**		**DESTINAZIONI D'USO PROPOSTE NOVEMBRE 2021**
	MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA		MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA
d0 - residenza abitativa *d1.1 - uffici e studi professionali privati* *d2.1 - commercio al dettaglio;* *d2.2 - pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande* *d3.1 - alberghi;* *d3.2 - motel;* *d3.3 - villaggi-albergo* *d3.4 - residenze turistico-alberghiere* *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;* *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);* *d9.1 - attrezzature per l'istruzione superiore* *d9.2 - attrezzature per l'istruzione universitaria* *d9.3 - attrezzature per la ricerca* *d10.1 attrezzature socio-assistenziali* *d10.2 attrezzature sanitarie* *d10.3 attrezzature ospedaliere* *d10.4 attrezzature conventuali* *d11 attrezzature tecnologiche* *d12 attrezzature varie (speciali)* *d13.1 locali di intrattenimento e svago, cinema e teatri* *d14.1 circoli privati, sedi di associazioni, scuole private, attrezzature private per lo sport, il tempo libero la cura del corpo e della persona;*	d1.1	Residenziale abitativa	RES01 - Residenziale abitativa
	Strutture ricettive extralberghiere		RES02 - Strutture ricettive extralberghiere
	d1.2.a	Bed & Breakfast	RES02.a - Bed & Breakfast
	d1.2.b	Residence	RES02.b - Residence
	d1.2.c	Boat & Breakfast	RES02.c - Boat & Breakfast
	d1.2.d	Domos	RES02.d - Domos
	d1.2.e	Case e appartamenti per vacanze (CAV)	RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV)
	Servizi strettamente connessi con la residenza		RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza
	d1.3.a	Studi professionali di superficie utile netta non superiore a 400 mq	RES03.a - studi professionali (locali dove si esercita una professione subordinata all'iscrizione in albi/ordini/collegi professionali, ecc), di superficie utile netta non superiore a 400 mq;
	d1.3.b	Esercizi commerciali di vicinato con superficie di vendita non superiore a 250 mq	RES03.b - attività commerciali aventi superficie non superiore al doppio della superficie degli esercizi di vicinato definita dall'articolo 4 della L.R. n. 5/2006, e pertanto aventi superficie di vendita non superiore a 500 mq;
	d1.3.c	Medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore a 500 mq	
	d1.3.d	Laboratori artigianali e/o 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 mezzi pesanti) di superficie utile netta non superiore a 500 mq	RES03.c -attività artigianali (laboratori artigianali e/o tecnico scientifici compatibili con la residenza) e socio-sanitarie (ambulatori, laboratori di analisi, ecc) di superficie utile netta non superiore a 500 mq;
	d1.3.e	Strutture Socio-sanitarie di superficie utile netta non superiore a 500 mq., comprendono: a)- ambulatori, servizi per disabili, laboratori di analisi, ecc. compresi gli spazi di servizio e supporto; b)- ambulatori per animali compresi gli spazi di servizio e supporto	
	d1.3.f	Uffici in genere pubblici o privati di superficie utile netta non superiore a 400 mq	RES03.d - attività di ristorazione e uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 mq
	d1.3.g	Attività di ristorazione di superficie utile netta non superiore a 400 mq	
	d1.3.h	Attività turistico ricettiva alberghiera (così classificata da normativa regionale) di superficie totale non superiore a 500 mq	RES03.e - attività turistico-ricettiva classificabile "alberghiera" ai sensi delle vigenti norme sul turismo, avente superficie utile netta (comprensiva di tutti gli ambienti costituenti l'attività, quali posti letto, servizi igienici, spazi per la preparazione e il consumo dei cibi, spazi di relazione e spazi comuni) non superiore a 500 mq;
	MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA		MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA

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*	Strutture ricettive alberghiere		TR01 - Strutture ricettive alberghiere
	d2.1.a	Alberghi	TR01.a - Alberghi
	d2.1.b	Alberghi residenziali	TR01.b - Alberghi residenziali
	d2.1.c	Villaggi albergo	TR01.c - Villaggi albergo
	d2.1.d	Alberghi diffusi	TR01.d - Alberghi diffusi
	Strutture ricettive extralberghiere		TR02 - Strutture ricettive extralberghiere
	d2.3.a	Case per ferie (pensionati universitari, case della giovane, case religiose di ospitalità, foresterie, centri vacanza per minori e centri di vacanza per anziani)	TR02.a - Case per ferie
	d2.3.b	Ostelli per la gioventù	TR02.b - Ostelli per la gioventù
	MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE		MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE
	Attività produttive di beni		AI01 - Attività produttive di beni
			AI01.a - Attività produttive di beni compatibili con la residenza
	d3.3	Magazzini e depositi, indipendenti da altre destinazioni	AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso.
	MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA		MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA
	Direzionale		DIR - Direzionale
	d4.1.a	Uffici in genere pubblici o privati	DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati
	d4.1.b	Attività produttive di servizi	DIR02 - Attività produttive di servizi
	d4.1.c	Strutture per istruzione primaria, secondaria e università	DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università
			DIR05a - Strutture di culto, religiose (chiese, conventi, seminari e luoghi di culto)
	d4.1.h	Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali	DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura
			DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali
	d4.1.i	Attrezzature e strutture per il tempo libero e lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, sale ritrovo, centri congressi, compresi i relativi locali di servizio annessi	DIR07 - Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
	d4.1.l	Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili, ecc	DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili, ecc
			DIR09 - Attrezzature e strutture per la mobilità
	Commercio		COMM - Commercio
	d4.2.a	Esercizi di vicinato (EV)	COMM01a - Esercizi di vicinato (EV)
	d4.2.b	Medie Strutture di Vendita (MSV)	COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)
	d4.2.e	Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro	COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro
	d4.2.d	Commercio all'ingrosso	COMM05 - Commercio all'ingrosso
	d4.2.f	Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande	COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande
	Socio- sanitaria		SS - Socio- sanitaria
	d4.3.a	Attrezzature socio-sanitarie, comprendono: a)- servizi alla persona (ospedali, cliniche, case di cura, ecc.); b)- servizi per gli animali (case di cura veterinarie, poliambulatori veterinari)	SS.a - Attrezzature socio-sanitarie, comprendono: a)- servizi alla persona (ospedali, cliniche, case di cura, ecc.); b)- servizi per gli animali (case di cura veterinarie, poliambulatori veterinari);
	d4.3.b	Ambulatori e poliambulatori, centri sanitari e centri per la cura delle persone e/o degli animali	SS.b - Ambulatori e poliambulatori, centri sanitari per la cura delle persone e/o degli animali;
	d4.3.c	Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale	SS.c - Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale;
	d4.3.d	Attrezzature socio - assistenziali	SS.d - Attrezzature socio assistenziali

5.6.3 CAPO III – ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

La verifica di coerenza di cui alla DET.RAS 461/DG/2022 non ha apportato modifiche al testo approvato con delibera C.C n.80/2021.

IL PUC INDIVIDUA:

- ZONE C1 - ESPANSIONI GIÀ ATTUATE DAL PRGC;
- ZONE C3 (C3A - C3B - C3B* - C3C - C3B/ERP) NUOVE ESPANSIONI

ART. 28 - SOTTOZONE C – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI

- Si confermano le modifiche apportate al testo in sede di adozione definitiva;

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

- Si confermano le modifiche apportate al testo in sede di adozione definitiva, eliminando il riferimento al PRGC;

ART. 30 – SOTTOZONE C3 – PRESCRIZIONI

- Si confermano le modifiche apportate al testo in sede di adozione definitiva. Si ricorda che per tutte le zone di espansione C3 interne al sistema dei Campi ambientali (la maggior parte delle C3 sono incluse), era stata introdotta una semplificazione procedurale, mediante la rimodulazione dell'art.30 che così recita: "*Per tutte le sottozone 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*." Tale disposizione è sostituita dal comma 2 che recita: "*Per tutte le zone di espansione C3 interne al sistema dei Campi ambientali, la redazione del PUA deve comprendere una approfondita rappresentazione grafica e fotografica dell'esistente con rilievo topografico delle alberature e di ogni altra eventuale componente di interesse ambientale, corredato dalla sintetica definizione dell'impianto urbanistico che si intende sviluppare nel rispetto delle caratteristiche rilevate"*

ART. 31 - SOTTOZONE C3A – ART. C3B – ART.33 C3B - ART.34 C3C – ART.35 - C3.B ERP*

- Si confermano le modifiche apportate al testo in sede di adozione definitiva.
- Come richiesto dalla RAS, viene recepita la disposizione dell'art. 5 del DA 2266/U/1983 che prevede "per la viabilità di collegamento tra le zone o quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a 6 m".
- Come richiesto dalla RAS, viene recepita la disposizione "In ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83".
- Si prevede l'eliminazione dell'intervento I4bis (ristrutturazione edilizia leggera), posto che in tali ambiti è applicabile l'intervento I4 (ristrutturazione edilizia) senza incremento di volumetria secondo la L.R 20/1991.
- Si modifica il testo dell'articolo come adottato definitivamente, inserendo le destinazioni d'uso previste ai sensi del DPGR 79/2018, senza alcun riferimento dimensionale agli EV ed alle MSV, per il quale si rimanda al piano del commercio.

RAFFRONTO DESTINAZIONI D'USO (zone C3A - C3B - C3B* - C3C - C3B/ERP) - Per le sottozone C1 si rimanda ai PUA approvati, anch'essi invariati.			
DESTINAZIONI D'USO PREVISTE NTA VIGENTI	**DESTINAZIONI D'USO ADOZIONE DEFINITIVA FEBBRAIO 2021**		**DESTINAZIONI D'USO PROPOSTE NOVEMBRE 2021**
	MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA		MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA
	Per la destinazione residenziale (70% del Vt):		Per la destinazione residenziale (70% del Vt):
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;*	d1.1	Residenziale abitativa	RES01 - Residenziale abitativa
	Per la destinazione servizi connessi con le residenze (20% del Vt):		Per la destinazione servizi connessi con le residenze (20% del Vt):
	Strutture ricettive extralberghiere		RES02 - Strutture ricettive extralberghiere
	d1.2.a	Bed & Breakfast	RES02.a - Bed & Breakfast
	d1.2.b	Residence	RES02.b - Residence
	d1.2.c	Boat & Breakfast	RES02.c - Boat & Breakfast
	d1.2.d	Domos	RES02.d - Domos
	d1.2.e	Case e appartamenti per vacanze (CAV)	RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV)
	Servizi strettamente connessi con la residenza		RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza
	d1.3.a	Studi professionali di superficie utile netta non superiore a 400 mq	RES03.a - studi professionali (locali dove si esercita una professione subordinata all'iscrizione in albi/ordini/collegi professionali, ecc), di superficie utile netta non superiore a 400 mq;
	d1.3.b	Esercizi commerciali di vicinato con superficie di vendita non superiore a 250 mq	RES03.b - attività commerciali aventi superficie non superiore al doppio della superficie degli esercizi di vicinato definita

d14.1 Attrezzature collettive.	d1.3.c	Medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore a 500 mq	dall'articolo 4 della L.R. n. 5/2006, e pertanto aventi superficie di vendita non superiore a 500 mq;
	d1.3.d	Laboratori artigianali e/o 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 mezzi pesanti) di superficie utile netta non superiore a 500 mq	RES03.c -attività artigianali (laboratori artigianali e/o tecnico scientifici compatibili con la residenza) e socio-sanitarie (ambulatori, laboratori di analisi, ecc) di superficie utile netta non superiore a 500 mq;
	d1.3.e	Strutture Socio-sanitarie di superficie utile netta non superiore a 500 mq., comprendono: a)- ambulatori, servizi per disabili, laboratori di analisi, ecc. compresi gli spazi di servizio e supporto; b)- ambulatori per animali compresi gli spazi di servizio e supporto	
	d1.3.f	Uffici in genere pubblici o privati di superficie utile netta non superiore a 400 mq	RES03.d - attività di ristorazione e uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 mq
	d1.3.g	Attività di ristorazione di superficie utile netta non superiore a 400 mq	
	d1.3.h	Attività turistico ricettiva alberghiera (così classificata da normativa regionale) di superficie totale non superiore a 500 mq	RES03.e - attività turistico-ricettiva classificabile "alberghiera" ai sensi delle vigenti norme sul turismo, avente superficie utile netta (comprensiva di tutti gli ambienti costituenti l'attività, quali posti letto, servizi igienici, spazi per la preparazione e il consumo dei cibi, spazi di relazione e spazi comuni) non superiore a 500 mq;
	MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA		MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA
	Strutture ricettive alberghiere		TR01 - Strutture ricettive alberghiere
	d2.1.a	Alberghi	TR01.a - Alberghi
	d2.1.b	Alberghi residenziali	TR01.b - Alberghi residenziali
	d2.1.c	Villaggi albergo	TR01.c - Villaggi albergo
	d2.1.d	Alberghi diffusi	TR01.d - Alberghi diffusi
		Strutture ricettive extralberghiere	TR02 - Strutture ricettive extralberghiere
	d2.3.a	Case per ferie (pensionati universitari, case della giovane, case religiose di ospitalità, foresterie, centri vacanza per minori e centri di vacanza per anziani)	TR02.a - Case per ferie
	d2.3.b	Ostelli per la gioventù	TR02.b - Ostelli per la gioventù
	MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE		MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE
	Attività produttive di beni		AI01 - Attività produttive di beni
			AI01.a - Attività produttive di beni compatibili con la residenza
			AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso.
	MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA		MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA
	Direzionale		DIR - Direzionale
	d4.1.a	Uffici in genere pubblici o privati	DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati
	d4.1.b	Attività produttive di servizi	DIR02 - Attività produttive di servizi
	d4.1.c	Strutture per istruzione primaria, secondaria e università	DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università
			DIR05a - Strutture di culto, religiose (chiese, conventi, seminari e luoghi di culto)
	d4.1.h	Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali	DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura
			DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali
	d4.1.i	Attrezzature e strutture per il tempo libero e lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, sale ritrovo, centri congressi, compresi i relativi locali di servizio annessi	DIR07 - Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
	d4.1.l	Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili, ecc	DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili, ecc
			DIR09 - Attrezzature e strutture per la mobilità

	Commercio		COMM - Commercio
	d4.2.a	Esercizi di vicinato (EV)	COMM01a - Esercizi di vicinato (EV)
	d4.2.b	Medie Strutture di Vendita (MSV)	COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)
	d4.2.e	Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro	COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro
	d4.2.d	Commercio all'ingrosso	COMM05 - Commercio all'ingrosso
	d4.2.f	Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande	COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

5.6.4 CAPO IV – ZONE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI

La verifica di coerenza di cui alla DET.RAS 461/DG/2022 ha richiesto di apportare modifiche al testo normativo già approvato con delibera C.C n.80/2021.
Pertanto Il capo IV del titolo V delle NTA viene modificato, sinteticamente, con le modifiche di seguito descritte.

IL PUC INDIVIDUA:
- SOTTOZONE D1 - GRANDI AREE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI
- SOTTOZONE D2.1 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI LIMITATO IMPATTO AMBIENTALE
- SOTTOZONE D2.2 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E ARTIGIANALI
- SOTTOZONE D2.3 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E ARTIGIANALI AGRO-INDUSTRIALI
- SOTTOZONE D3 - GRANDI CENTRI COMMERCIALI ESISTENTI
- SOTTOZONE D4 - AREE ESTRATTIVE DI PRIMA E SECONDA CATEGORIA

ART. 36 - SOTTOZONE D – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI
- Si confermano le modifiche apportate al testo in sede di adozione definitiva.

ART. 37 - SOTTOZONE D1 – GRANDI AREE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI
- Per le zone D1.2 viene recepita la disposizione dell'art. 5 del DA 2266/U/1983 che prevede "per la viabilità di collegamento tra le zone o quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a 6 m".
- Per le zone D1.2, si specifica che in assenza di PUA, è applicabile l'intervento I4 (ristrutturazione edilizia) senza incremento di volumetria secondo la L.R 20/1991.
- Si modifica il testo dell'articolo come adottato definitivamente, inserendo le destinazioni d'uso previste ai sensi del DPGR 79/2018.

Inoltre, in recepimento alla DET.RAS 461/DG/2022:
- Viene ridotta la dimensione massima dell'alloggio per il personale di custodia;

RAFFRONTO DESTINAZIONI D'USO – ZONE D1.2 (Grandi aree industriali e artigianali)			
DESTINAZIONI D'USO PREVISTE NTA VIGENTI	**DESTINAZIONI D'USO ADOZIONE DEFINITIVA FEBBRAIO 2021**		**DESTINAZIONI D'USO PROPOSTE NOVEMBRE 2021**
	MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE		MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE
	Attività produttive di beni		AI01 - Attività produttive di beni
d2.2 pubblici esercizi, per la somministrazione di alimenti e bevande; *d4 laboratori artigiani , laboratori tecnico scientifici;* *d5 industria;* *d6.1 depositi industriali.*	d3.1.a	Laboratori artigianali compatibili con la residenza	AI01.a - Attività produttive di beni compatibili con la residenza
	d3.1.b	Laboratori artigianali non compatibili con la residenza	AI01.b - Attività produttive di beni non compatibili con la residenza
	Industria		AI02 - Industria
	d3.2.a	Industria alimentare, del legno, dell'arredamento, della carta, tessile, dell'abbigliamento, poligrafica, editoriale, e altre industrie similari	AI02.a - Industria alimentare, del legno, dell'arredamento, della carta, tessile, dell'abbigliamento, poligrafica, editoriale, e altre industrie similari
	d3.2.b	Industria metalmeccanica, metallurgica e altre industrie similari	AI02.b - Industria metalmeccanica, metallurgica e dei minerali non metalliferi, delle materie plastiche e altre industrie similari
	d3.2.c	Industria della lavorazione dei minerali non metalliferi, delle materie plastiche e altre industrie similari	
	d3.3	Magazzini e depositi, indipendenti da altre destinazioni	AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso
	MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA		MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA

	Commercio		COMM - Commercio
	d4.2.f	Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande	COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

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

- L'articolo viene ridenominato "*insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali di limitato impatto ambientale*", in luogo di "*insediamenti produttivi compatibili con la residenza*", in quanto più coerente con le caratteristiche urbanistiche di tali areali;
- Viene recepita la disposizione dell'art. 5 del DA 2266/U/1983 che prevede "per la viabilità di collegamento tra le zone o quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a 6 m".
- Per quanto riguarda le modalità di attuazione, la RAS segnala la necessità di precisare che in tutte le zone D2.1 non sono ammessi nuovi volumi se non previa predisposizione di apposito piano particolareggiato o di lottizzazione (art. 17 L.765/1967 e art. 3 L.10/1976, come anche precisato al punto F della Circ. Ass./URB n. 2-A/1978). Tuttavia il comma 2 rimane immutato, in quanto tale modifica non è oggetto della presente variante. Difatti nel testo vigente del PUC è previsto il titolo abilitativo diretto e tale articolo non è stato modificato in sede di adozione definitiva. Tale modifica, se introdotta, comporterebbe la riadozione e ripubblicazione della variante in esame, al fine di permettere la presentazione di osservazioni da parte dei portatori di interesse;
- Si modifica il testo dell'articolo come adottato definitivamente, accogliendo l'osservazione della RAS relativa alle Destinazioni d'uso ammesse, le quali devono essere quelle previste nella tabella delle compatibilità contenuta nella DGR 55/108 del 2000 e s.m.i, con relativi criteri "vincolanti" che, per i Comuni con più di 10.000 abitanti, per la zona D, prevede il divieto di esercizi singoli (EV).
- Per quanto riguarda la destinazione d3.1.b (Laboratori artigianali non compatibili con la residenza, ora definiti AI01b), viene confermata, in quanto tali zone sono idonee per accogliere attività produttive di carattere artigianale, industriale e commerciale che non producono un significativo inquinamento ambientale.
- Come richiesto dalla RAS, per le zone D1.2, si specifica che in assenza di PUA, è applicabile l'intervento I4 (ristrutturazione edilizia) senza incremento di volumetria secondo la L.R 20/1991.
- Si modifica il testo dell'articolo come adottato definitivamente, inserendo le destinazioni d'uso previste ai sensi del DPGR 79/2018.

Inoltre, in recepimento alla DET.RAS 461/DG/2022:

- tra le modalità di attuazione, si prevede la redazione del PUA di iniziativa pubblica o privata in luogo del titolo abilitativo diretto;
- Viene ridotta la dimensione massima dell'alloggio per il personale di custodia;
- Viene eliminata la destinazione DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi ecc,
- Viene reinserita una prescrizione per l'edificazione.

RAFFRONTO DESTINAZIONI D'USO – ZONE D2.1 (Insediamenti produttivi di limitato impatto ambientale)			
DESTINAZIONI D'USO PREVISTE NTA VIGENTI	**DESTINAZIONI D'USO ADOZIONE DEFINITIVA FEBBRAIO 2021**		**DESTINAZIONI D'USO PROPOSTE NOVEMBRE 2021**
	MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE		MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE
	Attività produttive di beni		AI01 - Attività produttive di beni
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;	d3.1.a	Laboratori artigianali compatibili con la residenza	AI01.a - Attività produttive di beni compatibili con la residenza
	d3.1.b	Laboratori artigianali non compatibili con la residenza	AI01.b - Attività produttive di beni non compatibili con la residenza
	Industria		AI02 - Industria
	d3.2.a	Industria alimentare, del legno, dell'arredamento, della carta, tessile, dell'abbigliamento, poligrafica, editoriale, e altre industrie similari	AI02.a - Industria alimentare, del legno, dell'arredamento, della carta, tessile, dell'abbigliamento, poligrafica, editoriale, e altre industrie similari

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.	d3.2.b	Industria metalmeccanica, metallurgica e altre industrie similari	AI02.b - Industria metalmeccanica, metallurgica e dei minerali non metalliferi, delle materie plastiche e altre industrie similari
	d3.2.c	Industria della lavorazione dei minerali non metalliferi, delle materie plastiche e altre industrie similari	
	d3.3	Magazzini e depositi, indipendenti da altre destinazioni	AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso
	MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA		MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA
	Direzionale		DIR - Direzionale
	d4.1.a	Uffici in genere pubblici o privati	DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati
	d4.1.i	Sono consentiti esclusivamente i centri congressi, compresi i relativi locali di servizio annessi	DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali (Per tale sottozona sono consentiti esclusivamente i centri congressi, compresi i relativi locali di servizio annessi)
	d4.1.l	Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc.,	NON PREVISTA
	Commercio		COMM - Commercio
	d4.2.a	Esercizi di vicinato (EV)	NON PREVISTA
	d4.2.b	Medie Strutture di Vendita (MSV)	COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)
	d4.2.c	Grandi Strutture di Vendita (GSV)	COMM02 - Grandi Strutture di Vendita (GSV)
	d4.2.e	Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro	COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro
	d4.2.d	Commercio all'ingrosso	COMM05 - Commercio all'ingrosso
	d4.2.f	Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande	COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

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

- Viene recepita la disposizione dell'art. 5 del DA 2266/U/1983 che prevede "per la viabilità di collegamento tra le zone o quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a 6 m".
- Per quanto riguarda le modalità di attuazione, la RAS segnala la necessità di precisare che in tutte le zone D2.1 non sono ammessi nuovi volumi se non previa predisposizione di apposito piano particolareggiato o di lottizzazione (art. 17 L 765/1967 e art. 3 L 10/1976, come anche precisato al punto F della Circ. Ass./URB n. 2-A/1978). Viene precisato che nell'ambito di Predda Niedda, stante la vigenza del Piano Attuativo della zona, è ammesso il titolo diretto;
- Si modifica il testo dell'articolo come adottato definitivamente, accogliendo l'osservazione della RAS relativa alle Destinazioni d'uso ammesse, le quali devono essere quelle previste nella tabella delle compatibilità contenuta nella DGR 55/108 del 2000 e s.m.i, con relativi criteri "vincolanti" che, per i Comuni con più di 10.000 abitanti, per la zona D, prevede il divieto di esercizi singoli (EV).
- Si specifica che in assenza di PUA, è applicabile l'intervento I4 (ristrutturazione edilizia) senza incremento di volumetria secondo la L.R 20/1991.
- Si modifica il testo dell'articolo come adottato definitivamente, inserendo le destinazioni d'uso previste ai sensi del DPGR 79/2018.

Inoltre, in recepimento alla DET.RAS 461/DG/2022:

- Viene ridotta la dimensione massima dell'alloggio per il personale di custodia;
- Viene eliminata la destinazione DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi ecc,
- Viene reinserita una prescrizione per l'edificazione.

RAFFRONTO DESTINAZIONI D'USO – ZONE D2.2 (Insediamenti produttivi e artigianali)			
DESTINAZIONI D'USO PREVISTE NTA VIGENTI	**DESTINAZIONI D'USO ADOZIONE DEFINITIVA FEBBRAIO 2021**		**DESTINAZIONI D'USO PROPOSTE NOVEMBRE 2021**
	MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE		MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE
	Attività produttive di beni		AI01 - Attività produttive di beni
- d1 uffici e studi professionali; *- d2.1 commercio al dettaglio come normato nell'Allegato E2 Piano del Commercio;*	d3.1.a	Laboratori artigianali compatibili con la residenza	AI01.a - Attività produttive di beni compatibili con la residenza
	d3.1.b	Laboratori artigianali non compatibili con la residenza	AI01.b - Attività produttive di beni non compatibili con la residenza

- 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;*	Industria		AI02 - Industria
	d3.2.a	Industria alimentare, del legno, dell'arredamento, della carta, tessile, dell'abbigliamento, poligrafica, editoriale, e altre industrie similari	AI02.a - Industria alimentare, del legno, dell'arredamento, della carta, tessile, dell'abbigliamento, poligrafica, editoriale, e altre industrie similari
	d3.2.b	Industria metalmeccanica, metallurgica e altre industrie similari	AI02.b - Industria metalmeccanica, metallurgica e dei minerali non metalliferi, delle materie plastiche e altre industrie similari
	d3.2.c	Industria della lavorazione dei minerali non metalliferi, delle materie plastiche e altre industrie similari	
	d3.3	Magazzini e depositi, indipendenti da altre destinazioni	AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso
	MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA		MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA
	Direzionale		DIR - Direzionale
	d4.1.a	Uffici in genere pubblici o privati	DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati
	d4.1.i	Sono consentiti esclusivamente i centri congressi, compresi i relativi locali di servizio annessi	DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali (Per tale sottozona sono consentiti esclusivamente i centri congressi, compresi i relativi locali di servizio annessi)
	d4.1.l	Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc.,	NON PREVISTA
	Commercio		COMM - Commercio
	d4.2.a	Esercizi di vicinato (EV)	NON PREVISTA
	d4.2.b	Medie Strutture di Vendita (MSV)	COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)
	d4.2.c	Grandi Strutture di Vendita (GSV)	COMM02 - Grandi Strutture di Vendita (GSV)
	d4.2.e	Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro	COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro
	d4.2.d	Commercio all'ingrosso	COMM05 - Commercio all'ingrosso
	d4.2.f	Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande	COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

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

- Viene recepita la disposizione dell'art. 5 del DA 2266/U/1983 che prevede "per la viabilità di collegamento tra le zone o quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a 6 m".
- Si modifica il testo dell'articolo come adottato definitivamente, accogliendo l'osservazione della RAS relativa alle Destinazioni d'uso ammesse, le quali devono essere quelle previste nella tabella delle compatibilità contenuta nella DGR 55/108 del 2000 e s.m.i, con relativi criteri "vincolanti" che, per i Comuni con più di 10.000 abitanti, per la zona D, prevede il divieto di esercizi singoli (EV).
- Si modifica il testo dell'articolo come adottato definitivamente, inserendo al comma 5 la prescrizione relativa alla destinazione DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi ecc, "le stesse sono ammissibili se al servizio delle attività produttive".
- Si specifica che in assenza di PUA, è applicabile l'intervento I4 (ristrutturazione edilizia) senza incremento di volumetria secondo la L.R 20/1991.
- Si modifica il testo dell'articolo come adottato definitivamente, inserendo le destinazioni d'uso previste ai sensi del DPGR 79/2018.
- Si inserisce la dimensione massima dell'alloggio per il personale di custodia, e degli uffici attinenti l'attività produttiva.
- Viene inserita, come richiesto dalla RAS, posto che tali sottozone sono destinate prevalentemente a insediamenti produttivi e artigianali agro – industriali, ma, al contempo, sono previste molte altre destinazioni d'uso produttive, una prescrizione che prevede "le destinazioni produttive devono essere riferite, per almeno il 50% della volumetria dell'intera zona omogenea, a insediamenti produttivi e artigianali agro – industriali.

Inoltre, in recepimento alla DET.RAS 461/DG/2022:

- Viene ridotta la dimensione massima dell'alloggio per il personale di custodia;
- Viene eliminata la destinazione DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi ecc,

RAFFRONTO DESTINAZIONI D'USO – ZONE D2.3 (Insediamenti produttivi e artigianali Agro - Industriali)			
DESTINAZIONI D'USO PREVISTE NTA VIGENTI	**DESTINAZIONI D'USO ADOZIONE DEFINITIVA FEBBRAIO 2021**		**DESTINAZIONI D'USO PROPOSTE NOVEMBRE 2021**
	MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE		MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE
	Attività produttive di beni		AI01 - Attività produttive di beni
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.*	d3.1.a	Laboratori artigianali compatibili con la residenza	AI01.a - Attività produttive di beni compatibili con la residenza
	d3.1.b	Laboratori artigianali non compatibili con la residenza	AI01.b - Attività produttive di beni non compatibili con la residenza
	Industria		AI02 - Industria
	d3.2.a	Industria alimentare, del legno, dell'arredamento, della carta, tessile, dell'abbigliamento, poligrafica, editoriale, e altre industrie similari	AI02.a - Industria alimentare, del legno, dell'arredamento, della carta, tessile, dell'abbigliamento, poligrafica, editoriale, e altre industrie similari
	d3.2.b	Industria metalmeccanica, metallurgica e altre industrie similari	AI02.b - Industria metalmeccanica, metallurgica e dei minerali non metalliferi, delle materie plastiche e altre industrie similari
	d3.2.c	Industria della lavorazione dei minerali non metalliferi, delle materie plastiche e altre industrie similari	
	d3.3	Magazzini e depositi, indipendenti da altre destinazioni	AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso
	MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA		MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA
	Direzionale		DIR - Direzionale
	d4.1.i	Sono consentiti esclusivamente i centri congressi, compresi i relativi locali di servizio annessi	DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali (Per tale sottozona sono consentiti esclusivamente i centri congressi, compresi i relativi locali di servizio annessi)
	d4.1.l	Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc.,	NON PREVISTA
	Commercio		COMM - Commercio
	d4.2.a	Esercizi di vicinato (EV)	NON PREVISTA
	d4.2.b	Medie Strutture di Vendita (MSV)	COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)
	d4.2.c	Grandi Strutture di Vendita (GSV)	COMM02 - Grandi Strutture di Vendita (GSV)
	d4.2.e	Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro	COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro
	d4.2.d	Commercio all'ingrosso	COMM05 - Commercio all'ingrosso
	d4.2.f	Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande	COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

ART. 41 - SOTTOZONA D3 - GRANDI CENTRI COMMERCIALI ESISTENTI

- Si modifica il testo dell'articolo come adottato definitivamente, accogliendo l'osservazione della RAS relativa alle Destinazioni d'uso ammesse, le quali devono essere quelle previste nella tabella delle compatibilità contenuta nella DGR 55/108 del 2000 e s.m.i, con relativi criteri "vincolanti" che, per i Comuni con più di 10.000 abitanti, per la zona D, prevede il divieto di esercizi singoli (EV).
- Si specifica che in assenza di PUA, è applicabile l'intervento I4 (ristrutturazione edilizia) senza incremento di volumetria secondo la L.R 20/1991.
- Si modifica il testo dell'articolo come adottato definitivamente, inserendo le destinazioni d'uso previste ai sensi del DPGR 79/2018.

RAFFRONTO DESTINAZIONI D'USO – ZONE D3 (grandi centri commerciali esistenti)			
DESTINAZIONI D'USO PREVISTE NTA VIGENTI	**DESTINAZIONI D'USO ADOZIONE DEFINITIVA FEBBRAIO 2021**		**DESTINAZIONI D'USO PROPOSTE NOVEMBRE 2021**
	MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA		MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA
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;*	Commercio		COMM - Commercio
	d4.2.a	Esercizi di vicinato (EV)	NON PREVISTA
	d4.2.b	Medie Strutture di Vendita (MSV)	COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)
	d4.2.c	Grandi Strutture di Vendita (GSV)	COMM02 - Grandi Strutture di Vendita (GSV)
	d4.2.e	Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro	COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro
	d4.2.d	Commercio all'ingrosso	COMM05 - Commercio all'ingrosso

d4.1 laboratori artigiani, laboratori tecnico-scientifici; *d5 industria;* *d6 depositi.*	d4.2.f	Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande	COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

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

- Si specifica che in assenza di PUA, è applicabile l'intervento I4 (ristrutturazione edilizia) senza incremento di volumetria secondo la L.R 20/1991.
- Si prevede il titolo abilitativo diretto per i manufatti strettamente necessari alla conduzione produttiva dell'attività estrattiva, come derivanti dall'autorizzazione regionale per la coltivazione dell'attività di cava, ed il PUA di iniziativa pubblica o privata per nuovi interventi aggiuntivi alle dotazioni minime di cui all'autorizzazione regionale.
- Si modifica il testo dell'articolo come adottato definitivamente, inserendo le destinazioni d'uso previste ai sensi del DPGR 79/2018.

Inoltre, in recepimento alla DET.RAS 461/DG/2022:

- Viene ridotta la dimensione massima dell'alloggio per il personale di custodia;

RAFFRONTO DESTINAZIONI D'USO – ZONE D4 (aree estrattive di prima e seconda categoria)			
DESTINAZIONI D'USO PREVISTE NTA VIGENTI	**DESTINAZIONI D'USO ADOZIONE DEFINITIVA FEBBRAIO 2021**		**DESTINAZIONI D'USO PROPOSTE NOVEMBRE 2021**
	MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE		MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE
	Industria		AI02 - Industria
	d3.2.d	Industria estrattiva di miniera e di cava ed altre industrie similari, compresi gli spazi e i locali di servizio e di supporto necessari	AI02.c - Industria estrattiva di miniera e di cava ed altre industrie similari, compresi gli spazi e i locali di servizio e di supporto necessari

5.6.5 CAPO V – ZONE AGRICOLE

La verifica di coerenza di cui alla DET.RAS 461/DG/2022 ha richiesto di apportare modifiche al testo normativo già approvato con delibera C.C n.80/2021.
Pertanto il capo V del titolo V delle NTA viene modificato, sinteticamente, con le modifiche di seguito descritte.

IL PUC INDIVIDUA:

- SOTTOZONE E1 - PRODUZIONE AGRICOLA TIPICA E SPECIALIZZATA.
- SOTTOZONE E2 - PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA
- SOTTOZONE E3 - FRAZIONAMENTO INTENSO E INSEDIAMENTO DISCONTINUO
- SOTTOZONE E4 - CENTRI RURALI
- SOTTOZONE E5 - AREE AGRICOLE MARGINALI

ART. 43 - SOTTOZONE E – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI

- Si conferma il testo delle NTA, opportunamente modificato con le prescrizioni di seguito indicate;
- Vengono riportati i riferimenti relativi all'art. 1, c, 1. lett. c) del DPGR 228/1994 (essendo ammessa la nuova edificazione residenziale, ove se ne dimostri la necessità, laddove non sia possibile recuperare gli edifici esistenti), nonché le previsioni di cui all' art. 3, c. 5 e art. 4 c. 2 e 3 dello stesso DPGR.
- Si inseriscono le destinazioni d'uso previste ai sensi del DPGR 79/2018.
- Vengono inserite e/o confermate diverse prescrizioni, in adeguamento alla normativa sovraordinata e secondo quanto segnalato dalla RAS, in merito a:
    - Strutture ricettive extralberghiere (RES02), le quali devono essere svolte utilizzando i volumi esistenti.
    - Alberghi rurali (TR01.e), si specifica la disciplina includendo in tale definizione il turismo rurale;
    - Punti di ristoro (TR03), Strutture per il recupero terapeutico dei disabili (SS.C), Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo (AZ01.A e AZ02), Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei

industriali (AZ01B), Strutture quali AZ01.C - canili e gattili rifugio e simili, Strutture per l'attività agrituristica (AZ03), si specifica la disciplina facendo riferimento al DPGR 228/94;
  - Fabbricati di appoggio non residenziali a servizio di fondi agricoli (AZ01.E), si ripristina il testo vigente;
- In merito alle distanze, vengono specificate per i fabbricati per allevamenti zootecnico-industriali e/o produttivi qualificati come aziende insalubri;
- In merito agli alberghi rurali, trattandosi di interventi su aree di notevole estensione, vengono specificati i parametri attinenti le altezze massime ed il rapporto di copertura, in rapporto alla superficie interessata;

Inoltre, in recepimento alla DET.RAS 461/DG/2022:
- Viene inserita la prescrizione per i fabbricati residenziali: "ai sensi dell'art. 26, comma 1, della L.R. n.8/2015, si applicano le disposizioni della DGR 228/1994 e, pertanto, la superficie minima d'intervento non può essere inferiore ad 1 ha"
- Viene inserita la prescrizione: "ai sensi dell'art. 20 delle NTA del PPR, all'interno della fascia costiera non è consentita la realizzazione di nuovi alberghi rurali"
- Viene specificata la distanza minima dei fabbricati per allevamenti zootecnico-industriali e/o produttivi qualificati come aziende insalubri.

ART. 44 - SOTTOZONE E1B - ART. 45 - SOTTOZONE E2 - ART. 46 - SOTTOZONA E3A - ART. 47 - SOTTOZONA E4 – ART. 48 - SOTTOZONE E5
- Si confermano le modifiche apportate al testo in sede di adozione definitiva.

ART. 46 BIS (CAMPI AMBIENTALI – ABROGATO)
- L'art. 46 bis viene abrogato, ma i contenuti dello stesso sono riportati all'art.15 ter, all'interno del titolo IV bis "disciplina dei beni ambientali, paesaggistici, culturali e dei campi ambientali", in quanto attinenti l'intero territorio comunale;
- Si confermano le modifiche apportate al testo in sede di adozione definitiva, che prevedevano la correzione di alcuni riferimenti ai campi ambientali e l'eliminazione della prescrizione che dispone che nelle zone E3.a 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 (do).

RAFFRONTO DESTINAZIONI D'USO – ZONE E (TUTTE)			
DESTINAZIONI D'USO PREVISTE NTA VIGENTI	**DESTINAZIONI D'USO ADOZIONE DEFINITIVA FEBBRAIO 2021**		**DESTINAZIONI D'USO PROPOSTE NOVEMBRE 2021**
d0 residenza abitativa *d.3.5.6 attività ricettive in residenze rurali;* *d7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura, 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 capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con l'acquacoltura* *d10.1 attrezzature socio-assistenziali* *d11. attrezzature tecnologiche*	MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA		MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA
	d1.1	Residenziale abitativa	RES01 - Residenziale abitativa
	Strutture ricettive extralberghiere		RES02 - Strutture ricettive extralberghiere
	d1.2.a	Bed & Breakfast	RES02.a - Bed & Breakfast
			RES02.b - Residence
	d1.2.c	Boat & Breakfast	RES02.c - Boat & Breakfast
	d1.2.d	Domos	RES02.d - Domos
			RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV)
	MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA		MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA
	Strutture ricettive alberghiere		TR01 - Strutture ricettive alberghiere
	d2.1.e	Alberghi rurali	TR01.e - Alberghi rurali
	d2.3.c	Punti di ristoro	TR03 - Fabbricati per Punti di ristoro
	MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA		MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA
	Socio- sanitaria		SS - Socio- sanitaria
	d4.3.c	Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale	SS.c - Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale;
	MACROCATEGORIA 5 - AGRICOLO-ZOOTECNICA		MACROCATEGORIA 5 - AGRICOLO-ZOOTECNICA
	Strutture e impianti agricoli /zootecnici ecc		AZ01 - Strutture e impianti agricoli/zootecnici ecc

	d5.1.a	Strutture, impianti e attrezzature per la produzione agricola, zootecnica, silvicoltura, acquacoltura, itticoltura, elicicoltura, cunicolicoltura, allevamento di specie selvatiche autoctone e di altri alleva menti non convenzionali (specie non autoctone)	AZ01.a - Strutture, impianti e attrezzature per la produzione agricola, zootecnica, acquacoltura, itticoltura, elicicoltura, cunicolicoltura, allevamento di specie selvatiche autoctone e di altri allevamenti non convenzionali (specie non autoctone);
			AZ01.b - Strutture, impianti e attrezzature per la silvicoltura;
	d5.1.d	Canili gattili rifugio e simili, pensioni per animali, strutture zoofile e simili, con annesse strutture di servizio	AZ01.c - Canili e gattili rifugio e simili, pensioni per animali, strutture zoofile e simili, con annesse strutture di servizio;
	d5.1.e	Maneggi di cavalli con annesse strutture di servizio	AZ01.d - Maneggi con annesse strutture di servizio
	d5.1.f	Abitazioni al servizio di aziende agricole/zootecniche e delle strutture, impianti e attrezzature di cui alla lett. d5.1.a	VEDASI RES01, in quanto, ai sensi dell'art.6 c.5 del DPGR 79/2018, a) le unità immobiliari residenziali in zona urbanistica "agricola" o in zona "turisti-ca/industriale/artigianale/per servizi", rientrano sempre nella categoria urbanisticamente rilevante "a) residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza";
	d5.1.g	Fabbricati di appoggio non residenziali a servizio di fondi agricoli	AZ01.e - Fabbricati di appoggio non residenziali a servizio di fondi agricoli
	d5.1.h	Fabbricati con annessi locali e spazi di servizio per l'esercizio del turismo rurale	VEDASI ALBERGHI RURALI (TR01.e) di cui all'art. 42 della L.R. n. 1/2019 (sono incluse in tale definizione le ATTIVITÀ DI TURISMO RURALE, per le quali si richiamano le disposizioni in materia derivanti dall'abrogazione della L.R. 27/1998 ad opera dell'art. 49, commi 2, lettera b) e 3, lettera b), L.R. 28 luglio 2017, n. 16, come modificata dall'art. 6, comma 1, L.R. 14 settembre 2017, n. 21)
	d5.1.b	Strutture e impianti produttivi agro-alimentari	AZ02 - Strutture e impianti produttivi agro-alimentari
	d5.1.c	Strutture agrituristiche	AZ03 - Strutture agrituristiche

5.6.6 CAPO VI – ZONE TURISTICHE

La verifica di coerenza di cui alla DET.RAS 461/DG/2022 ha richiesto di apportare modifiche al testo normativo già approvato con delibera C.C n.80/2021.
Pertanto il capo VI del titolo V delle NTA viene modificato, sinteticamente, con le modifiche di seguito descritte.

IL PUC INDIVIDUA:

- SOTTOZONE F2 – ESISTENTI DA RIQUALIFICARE (VILLAGGIO NURRA)
- SOTTOZONE F4 – NUOVE ZONE TURISTICHE

ART. 49 - SOTTOZONE F – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI

- Si conferma il testo dell'articolo come approvato definitivamente, con l'inserimento di una specifica sui volumi aggiuntivi.

ART. 50 - SOTTOZONE F2 – INSEDIAMENTI TURISTICI ESISTENTI - ART. 51 - SOTTOZONE F4 – NUOVI INSEDIAMENTI TURISTICI - ART.52 INTEGRAZIONE OFFERTA TURISTICA

- Si confermano le modifiche apportate al testo in sede di adozione definitiva, con alcune integrazioni richiesta dalla RAS;
- Viene recepita la disposizione "In ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83".
- Si prevede l'eliminazione dell'intervento I4bis (ristrutturazione edilizia leggera), posto che in tali ambiti è applicabile l'intervento I4 (ristrutturazione edilizia) senza incremento di volumetria secondo la L.R 20/1991.
- Si modifica il testo dell'articolo come adottato definitivamente, inserendo le destinazioni d'uso previste ai sensi del DPGR 79/2018.
- Si inserisce la prescrizione relativa ai campeggi in fascia costiera "Ai sensi dell'art.20 comma 1, lett. b), punto 3 delle NTA del PPR, in fascia costiera non sono comunque ammessi nuovi

campeggi, fatto salvo quanto previsto dall'art. 24 della L.R. n.1/2021, il quale prevede che oltre la fascia dei 300 metri dalla linea di battigia è consentita la realizzazione di campeggi, a basso indice di impatto paesaggistico e ad alto indice di reversibilità.

- Per le zone F4, si inserisce una specifica in merito alle distanze;

Inoltre, in recepimento alla DET.RAS 461/DG/2022:

- Nelle modalità di attuazione delle zone F2 e F4 viene eliminata la dicitura "vincolate all'uso pubblico", riferita agli standards pubblici;
- Viene stralciato il comma relativo ai campeggi di cui all'art. 24 della L.R. n.1/2021, in quanto dichiarato costituzionalmente illegittimo dalla corte costituzionale.

RAFFRONTO DESTINAZIONI D'USO – ZONE F2 – F4 TURISTICHE			
DESTINAZIONI D'USO PREVISTE NTA VIGENTI	**DESTINAZIONI D'USO ADOZIONE DEFINITIVA FEBBRAIO 2021**		**DESTINAZIONI D'USO PROPOSTE NOVEMBRE 2021**
d2.2 pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande *d3.1 alberghi;* *d3.2 motel;* *d3.4 residenze turistico-alberghiere;* *d3.5.2 attività ricettive in esercizi di ristorazione;* *d3.5.3 attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast;* *d3.5.8 ostelli per la gioventù;*	MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA		MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA
	Strutture ricettive extralberghiere		RES02 - Strutture ricettive extralberghiere
	d1.2.b	Residence	RES02.b - Residence
	d1.2.e	Case e appartamenti per vacanze (CAV)	RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV)
	MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA		MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA
	Strutture ricettive alberghiere		TR01 - Strutture ricettive alberghiere
	d2.1.a	Alberghi	TR01.a - Alberghi
	d2.1.b	Alberghi residenziali	TR01.b - Alberghi residenziali
	d2.1.c	Villaggi albergo	TR01.c - Villaggi albergo
	d2.1.d	Alberghi diffusi	TR01.d - Alberghi diffusi
	Strutture ricettive extralberghiere		TR02 Strutture ricettive extralberghiere
	d2.3.a	Case per ferie (pensionati universitari, case della giovane, case religiose di ospitalità, foresterie, centri vacanza per minori e centri di vacanza per anziani)	TR02.a - Case per ferie
	d2.3.b	Ostelli per la gioventù	TR02.b - Ostelli per la gioventù
	Strutture ricettive all'aria aperta		TR04 - Strutture ricettive all'aria aperta
	d2.2.a	Campeggi	TR04.a - Campeggi
	d2.2.b	Villaggi turistici	TR04.b - Villaggi turistici
	d2.2.c	Marina resort	TR04.c - Marina resort
	MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA		MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA
	DIR - Direzionale		DIR - Direzionale
	d4.1.i	Attrezzature e strutture per il tempo libero e lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, sale ritrovo, centri congressi, compresi i relativi locali di servizio annessi	DIR07 - Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
	d4.1.l	Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili, ecc	DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili ecc;
	Commercio		COMM - Commercio
	d4.2.f	Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande	COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

5.6.7 CAPO VII – ZONE PER SERVIZI GENERALI

La verifica di coerenza di cui alla DET.RAS 461/DG/2022 ha richiesto di apportare modifiche al testo normativo già approvato con delibera C.C n.80/2021.
Pertanto il capo VII del titolo V delle NTA viene modificato, sinteticamente, con le modifiche di seguito descritte.

IL PUC INDIVIDUA:

- SOTTOZONA G1 (ATTREZZATURE DI SERVIZIO PUBBLICHE E PRIVATE);
- SOTTOZONA G2 (PARCHI URBANI, STRUTTURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO);
- SOTTOZONA G3 (AREE MILITARI);
- SOTTOZONA G4 (INFRASTRUTTURE TERRITORIALI LEGATE AI CICLI ECOLOGICI E DELL'ENERGIA);

- SOTTOZONA G5 (INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ);
- SOTTOZONA G6 (CHIESE, CONVENTI, SEMINARI E LUOGHI DI CULTO);
- SOTTOZONA G7 (CIMITERI);
- SOTTOZONA G8 (CARCERI);
- SOTTOZONA G9 (AREE CAMPI NOMADI);
- SOTTOZONA G10 (IMPIANTI DISTRIBUZIONE CARBURANTI ESISTENTI);
- SOTTOZONA G1* (ATTREZZATURE DI SERVIZIO PRIVATE IN LOCALITÀ GIOGANTI);
- SOTTOZONA G5* (AREE DI SOSTA TEMPORANEE PER CARAVAN E AUTOCARAVAN – modificato in aree di sosta ai fini turistici);
- SOTTOZONA GS (SPECIALI A SERVIZIO DEL NUCLEO DI PREDDA NIEDDA);
- SOTTOZONA GC (CENTRO DIREZIONALE DELL'EDIFICATO IN VIALE PORTO TORRES)

Art. 53 - SOTTOZONE G – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI

- Si conferma il testo dell'articolo come approvato definitivamente, con l'inserimento della codifica delle sottozone G5* (aree di sosta temporanee per caravan e autocaravan);
- Posto che la cartografia indica esclusivamente la sottozona urbanistica (G1, G2, ecc), vengono indicate nominalmente tutte le funzioni attribuite alla sottozona, eliminando i sottocodici (G4.1.1, G4.1.2. ecc), i quali vengono richiamati esclusivamente per una più facile lettura (ex G4.1.1 ecc);

Inoltre, in recepimento alla DET.RAS 461/DG/2022:

- viene eliminata la dicitura "all'interno di tale sottozona sono consentite tutte le funzioni attribuite in essa comprese, senza che il passaggio dall'una all'altra comporti variante allo strumento urbanistico";
- viene inserita una prescrizione sui cambi sui cambi di destinazione d'uso, con particolare riferimento a quelli urbanisticamente rilevanti.
- viene inserito il comma 1BIS. INDIRIZZI NORMATIVI - In tutte le zone G, per gli interventi di edificazione /trasformazione territoriale, devono essere osservate le disposizioni di cui al D.A. 2266/U/1983 anche se non espressamente riportate nelle presenti NTA e nel PUC.

Art. 54 - PRESCRIZIONI GENERALI PER LE ZONE G

- Si conferma il testo dell'articolo come approvato definitivamente, con l'inserimento all'art. 8 del D.A. 2266/U/1983 ed all'art. 9 della Circ. 1/1984 del DA 2266/U/1983, stabilendo, nel caso di PUA di iniziativa privata, che non sono previste aree di cessione per servizi pubblici.
- Si introduce la disposizione "Per gli edifici o attrezzature pubbliche o di interesse pubblico ricadenti in una qualsiasi delle Sottozone G definite all'art. 53, è ammesso, il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, secondo quanto previsto dall'art. 14 del DPR 380/2001";

Inoltre, in recepimento alla DET.RAS 461/DG/2022:

- viene rimodulato il periodo relativo aree di cessione per servizi pubblici, prevedendo 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.

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

- Viene confermato l'indice territoriale massimo (IT) di 0,01 mc/mq incrementabile con PUA.
- Si prevede l'eliminazione dell'intervento I4bis (ristrutturazione edilizia leggera), posto che in tali ambiti è applicabile l'intervento I4 (ristrutturazione edilizia) senza incremento di volumetria secondo la L.R 20/1991.
- Si modifica il testo dell'articolo come adottato definitivamente, inserendo le destinazioni d'uso previste ai sensi del DPGR 79/2018.
- Viene inserita, come richiesto dalla RAS, una prescrizione specifica per la sottozona G6 situata in località "Eremitu". "*Per tale sottozona, caratterizzata da colture arboree specializzate, è prescritta la conservazione e salvaguardia della parte inedificata e ad uso agricolo. Il Piano*

attuativo potrà prevedere la realizzazione di nuovi interventi esclusivamente nelle aree già edificate, in adiacenza ai fabbricati esistenti";

Inoltre, in recepimento alla DET.RAS 461/DG/2022:

- vengono specificati, in accoglimento dell'osservazione RAS, i parametri urbanistico-territoriali di tutte le zone G;
- tra le modalità di attuazione, si specifica che i PUA e i progetti dovranno essere redatti secondo le prescrizioni di cui all'art. 54 comma 2 delle NTA;
- per le zone G1 e G2 viene inserita la prescrizione: "*Le destinazioni d'uso "TR01 - Strutture ricettive alberghiere" e "COMM – Commercio" sono ammesse complessivamente fino ad un massimo del 50% della volumetria realizzabile del comparto,. Non sono ammesse zone G con sole strutture ricettive/commerciali, o realizzate strutture ricettive/commerciali senza che vi sia già il servizio generale*".

RAFFRONTO DESTINAZIONI D'USO – ZONE G1			
DESTINAZIONI D'USO PREVISTE NTA VIGENTI	**DESTINAZIONI D'USO ADOZIONE DEFINITIVA FEBBRAIO 2021**		**DESTINAZIONI D'USO PROPOSTE NOVEMBRE 2021**
Le sottozone G1, G2, G3 e G4 sono accorpate secondo i seguenti raggruppamenti omologhi e quindi equivalenti in relazione alla destinazione d'uso…	MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA		MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA
	Strutture ricettive alberghiere		TR01 - Strutture ricettive alberghiere
	d2.1.a	Alberghi;	TR01.a - Alberghi
	MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA		MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA
	Direzionale		DIR - Direzionale
	d4.1.a	Uffici in genere pubblici e/o privati,	DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati
	d4.1.c	Strutture per istruzione secondaria, superiore e università,	DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università
	d4.1.h	Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali	DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura
			DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali
	Commercio		COMM - Commercio
	d4.2.a	Esercizi di vicinato (EV)	NON PREVISTA
	d4.2.b	Medie Strutture di Vendita MSV (per le quali si applicano le prescrizioni previste nel Piano del Commercio All. E1)	COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)
	d4.2.c	Grandi Strutture di Vendita GSV (per le quali si applicano le prescrizioni previste nel Piano del Commercio All. E1)	COMM02 - Grandi Strutture di Vendita (GSV)
	d4.2.e	Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro	COMM04 -Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro
	d4.2.d	Commercio all'ingrosso	COMM05 - Commercio all'ingrosso
	d4.2.f	Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande	COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande
	Socio- sanitaria		SS - Socio- sanitaria
	d4.3.a	Attrezzature socio-sanitarie, che comprendono sia i servizi alla persona (ospedali, cliniche, case di cura, ecc.) che agli animali (case di cura veterinarie, poliambulatori veterinari)	SS.a - Attrezzature socio-sanitarie, comprendono: a)- servizi alla persona (ospedali, cliniche, case di cura, ecc.); b)- servizi per gli animali (case di cura veterinarie, poliambulatori veterinari);
	d4.3.b	Ambulatori e poliambulatori, centri sanitari e centri per la cura delle persone e/o degli animali	SS.b - Ambulatori e poliambulatori, centri sanitari per la cura delle persone e/o degli animali;
	d4.3.c	Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale	SS.c - Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale;
	d4.3.d	Attrezzature socio assistenziali	SS.d - Attrezzature socio assistenziali

RAFFRONTO DESTINAZIONI D'USO – ZONE G2			
DESTINAZIONI D'USO PREVISTE NTA VIGENTI	**DESTINAZIONI D'USO ADOZIONE DEFINITIVA FEBBRAIO 2021**		**DESTINAZIONI D'USO PROPOSTE NOVEMBRE 2021**
Le sottozone G1, G2, G3 e G4 sono accorpate secondo i seguenti raggruppamenti omologhi e quindi equivalenti in relazione alla destinazione d'uso…	MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA		MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA
	Strutture ricettive alberghiere		TR01 - Strutture ricettive alberghiere
	d2.3.a	Case per ferie, limitatamente alle foresterie	NON PREVISTA
			TR01.a - Alberghi

	MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA		MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA
	Direzionale		DIR - Direzionale
	d4.1.l	Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc.	DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili ecc;
	Commercio		COMM - Commercio
	d4.2.f	Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande	COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

RAFFRONTO DESTINAZIONI D'USO – ZONE G3			
DESTINAZIONI D'USO PREVISTE NTA VIGENTI	**DESTINAZIONI D'USO ADOZIONE DEFINITIVA FEBBRAIO 2021**		**DESTINAZIONI D'USO PROPOSTE NOVEMBRE 2021**
Le sottozone G1, G2, G3 e G4 sono accorpate secondo i seguenti raggruppamenti omologhi e quindi equivalenti in relazione alla destinazione d'uso…	MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA		MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA
	Direzionale		DIR - Direzionale
	d4.1.d	Strutture militari	DIR04 - Strutture militari e penitenziarie

RAFFRONTO DESTINAZIONI D'USO – ZONE G4		
DESTINAZIONI D'USO PREVISTE NTA VIGENTI	**DESTINAZIONI D'USO ADOZIONE DEFINITIVA FEBBRAIO 2021**	**DESTINAZIONI D'USO PROPOSTE NOVEMBRE 2021**
Le sottozone G1, G2, G3 e G4 sono accorpate secondo i seguenti raggruppamenti omologhi e quindi equivalenti in relazione alla destinazione d'uso…	Sono consentite tutte le destinazioni d'uso relative e funzionali alle infrastrutture territoriali legate ai cicli ecologici, dei rifiuti, ai cicli delle acque e dell'energia elettrica, come puntualmente specificati nell'art. 53 delle presenti N.T.A. quali uffici, alloggi di custodia, locali mensa, depositi e magazzini, autorimesse, ecc.);	Sono consentite tutte le destinazioni d'uso relative e funzionali alle infrastrutture territoriali legate ai cicli ecologici, dei rifiuti, ai cicli delle acque e dell'energia elettrica, come puntualmente specificati nell'art. 53 delle presenti N.T.A. quali uffici, alloggi di custodia, locali mensa, depositi e magazzini, autorimesse, ecc.);

RAFFRONTO DESTINAZIONI D'USO – ZONE G6			
DESTINAZIONI D'USO PREVISTE NTA VIGENTI	**DESTINAZIONI D'USO ADOZIONE DEFINITIVA FEBBRAIO 2021**		**DESTINAZIONI D'USO PROPOSTE NOVEMBRE 2021**
	MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA		MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA
	Direzionale		DIR - Direzionale
	d4.1.f	Strutture di culto e religiose quali chiese, conventi, seminari e luoghi di culto	DIR05a - Strutture di culto, religiose (chiese, conventi, seminari e luoghi di culto)

RAFFRONTO DESTINAZIONI D'USO – ZONE G7			
DESTINAZIONI D'USO PREVISTE NTA VIGENTI	**DESTINAZIONI D'USO ADOZIONE DEFINITIVA FEBBRAIO 2021**		**DESTINAZIONI D'USO PROPOSTE NOVEMBRE 2021**
	MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA		MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA
	Direzionale		DIR - Direzionale
	d4.1.g	Strutture di sepoltura (cimiteri)	DIR05b - Strutture di sepoltura (cimiteri)

RAFFRONTO DESTINAZIONI D'USO – ZONE G8			
DESTINAZIONI D'USO PREVISTE NTA VIGENTI	**DESTINAZIONI D'USO ADOZIONE DEFINITIVA FEBBRAIO 2021**		**DESTINAZIONI D'USO PROPOSTE NOVEMBRE 2021**
	MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA		MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA
	Direzionale		DIR - Direzionale
	d4.1.e	Strutture penitenziarie	DIR04 - Strutture militari e penitenziarie

RAFFRONTO DESTINAZIONI D'USO – ZONE G9			
DESTINAZIONI D'USO PREVISTE NTA VIGENTI	**DESTINAZIONI D'USO ADOZIONE DEFINITIVA FEBBRAIO 2021**		**DESTINAZIONI D'USO PROPOSTE NOVEMBRE 2021**
	MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA		MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA
	Socio- sanitaria		SS - Socio- sanitaria
	d4.1.n	Aree attrezzate per campi nomadi	SS.e - Attrezzature per campi nomadi

Art. 56 - SOTTOZONE G5 - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

- Viene eliminata, pur prevista nella circolare regionale n.1/84 dell'assessore agli EE.LL. Finanze e urbanistica (contenente le istruzioni per l'applicazione del D.A. 2266/U/1983) la disposizione che al punto 9, relativamente all'utilizzazione delle zone G, prevedeva: "*è opportuno che i Comuni prevedano nello strumento urbanistico generale una apposita disciplina per consentire l'ampliamento degli edifici*

pubblici esistenti anche nei casi di mancata formazione di piani urbanistici attuativi, ovvero disciplinare i casi in cui l'ampliamento degli edifici esistenti esaurisca la potenzialità edificatoria della zona G".

- Si prevede l'eliminazione dell'intervento I4bis (ristrutturazione edilizia leggera), posto che in tali ambiti è applicabile l'intervento I4 (ristrutturazione edilizia) senza incremento di volumetria secondo la L.R 20/1991.
- Si modifica il testo dell'articolo come adottato definitivamente, inserendo le destinazioni d'uso previste ai sensi del DPGR 79/2018.

Inoltre, in recepimento alla DET.RAS 461/DG/2022:

- vengono specificati, in accoglimento dell'osservazione RAS, i parametri urbanistico-territoriali delle zone G5;
- tra le modalità di attuazione, si specifica che i PUA e i progetti dovranno essere redatti secondo le prescrizioni di cui all'art. 54 comma 2 delle NTA e secondo il codice della strada;
- viene inserita la prescrizione: "Ai sensi dell'art.20 comma 1, lett. b), punto 3 delle NTA del PPR, in fascia costiera non sono ammesse aree attrezzate di camper."

ART. 57 – SOTTOZONA G10 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI ESISTENTI - Art. 58 - NUOVI IMPIANTI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

- Vengono riclassificati (accogliendo l'osservazione della RAS) come sottozona G10 tutti gli impianti di distribuzione carburanti esistenti, sia quelli ricadenti su sedime stradale, sia quelli ricadenti in proprietà privata.
- Viene previsto il titolo abilitativo diretto per gli interventi previsti dalla DGR n. 45/7 del 05.12.2003 (indirizzi regionali normativa carburanti) e dalle norme di settore, ovvero il PUA di iniziativa privata, per nuovi interventi edificatori aggiuntivi alle dotazioni minime previste dalla stessa DGR;
- Si prevede l'elencazione delle categorie di intervento, secondo la codifica già effettuata nel rispetto della L.R. 20/1991.
- Si modifica il testo dell'articolo come adottato definitivamente, inserendo le destinazioni d'uso previste ai sensi del DPGR 79/2018.
- Per i nuovi impianti di distribuzione carburanti di cui all'art.58, posto che gli stessi possono essere realizzati in tutte le zone omogenee, ad eccezione del centro storico, si aggiunge la prescrizione che qualora il nuovo distributore sia ricadente in zona urbanistica per la quale è prevista la formazione di un PUA, occorrerà attenersi all'art.3 della L.R. 20/1991 (relativo alla formazione di un PUA per gli interventi eccedenti quelli di cui alla DGR n. 45/7 del 05.12.2003).

Inoltre, in recepimento alla DET.RAS 461/DG/2022:

- vengono specificati, in accoglimento dell'osservazione RAS, i parametri urbanistico-territoriali delle zone G10;
- tra le modalità di attuazione, si specifica che i PUA e i progetti dovranno essere redatti secondo le prescrizioni di cui all'art. 54 comma 2 delle NTA, secondo il codice della strada, secondo la DGR n. 45/7 del 05.12.2003;

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

- Vengono inseriti i riferimenti di cui alla Deliberazione G.R. n. 44/15 del 31.10.2007, con la quale è stata approvata l'intesa di cui all'art.11.delle NTA del PPR: *-è prevista una nuova volumetria per albergo (1.996,28 mc) e centro congressi (3.120 mc), con un indice fondiario fissato in 0,15 mc/mq; -devono essere assicurati obiettivi di qualità nelle tipologie architettoniche*.
- Si prevede l'eliminazione dell'intervento I4bis (ristrutturazione edilizia leggera), posto che in tali ambiti è applicabile l'intervento I4 (ristrutturazione edilizia) senza incremento di volumetria secondo la L.R 20/1991.
- Si modifica il testo dell'articolo come adottato definitivamente, inserendo le destinazioni d'uso previste ai sensi del DPGR 79/2018.

Inoltre, in recepimento alla DET.RAS 461/DG/2022:

- tra le modalità di attuazione, si specifica che i PUA e i progetti dovranno essere redatti secondo le prescrizioni di cui all'art. 54 comma 2 delle NTA;

RAFFRONTO DESTINAZIONI D'USO – ZONE G1* GIOGANTI

DESTINAZIONI D'USO PREVISTE NTA VIGENTI	DESTINAZIONI D'USO ADOZIONE DEFINITIVA FEBBRAIO 2021		DESTINAZIONI D'USO PROPOSTE NOVEMBRE 2021
	MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA		MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA
	Strutture ricettive alberghiere		TR01 - Strutture ricettive alberghiere
	d2.1.a	Alberghi	TR01.a - Alberghi
	MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA		MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA
		Direzionale	DIR - Direzionale
	d4.1.i	Attrezzature e strutture per il tempo libero e lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, sale ritrovo, centri congressi, compresi i relativi locali di servizio annessi	DIR07 - Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
	d4.1.l	Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc.	DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili ecc;
		Commercio	COMM - Commercio
	d4.2.f	Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande	COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

ART. 60 – SOTTOZONE G5 - AREE ATTREZZATE PER LA SOSTA E L'ACCOGLIENZA DEI CARAVAN E AUTOCARAVAN (modificato in Aree attrezzate di sosta temporanea a fini turistici)*

- Vengono classificate quali sottozone G5*, ai sensi dell'art.21 c.2 della L.R. 16/2017, le aree attrezzate di sosta temporanea per caravan e autocaravan (ex G5.1.6), inserendo i riferimenti normativi di cui all'articolo 185 del D.lgs 30 aprile 1992, n. 285 (codice della strada) e dell'articolo 378 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del codice della strada). Contestualmente le suddette aree vengono stralciate dalla classificazione G% prevista per le infrastrutture per le mobilità.

Inoltre, in recepimento alla DET.RAS 461/DG/2022:

- vengono specificati, in accoglimento dell'osservazione RAS, i parametri urbanistico-territoriali delle zone G5*;
- tra le modalità di attuazione, si specifica che i PUA e i progetti dovranno essere redatti secondo le prescrizioni di cui all'art. 54 comma 2 delle NTA, e prevedere la realizzazione esclusiva di attrezzature e impianti strettamente necessari a garantire la funzionalità dell'area (OO.UU. primaria e strutture di servizio quali biglietteria, centro informazioni turistiche);
- ai sensi dell'art.21 c.2 della L.R. 16/2017, come sostituito dall'art.1 c.1 lettera c della L.R. n.7 del 11/04/2022, viene ridenominato l'articolo in "Aree attrezzate di sosta temporanea a fini turistici", le quali sono aree riservate esclusivamente alla sosta occasionale di autocaravan per un massimo di 72 ore consecutive.
- Viene inserita la prescrizione "Ai sensi dell'art.20 comma 1, lett. b), punto 3 delle NTA del PPR, in fascia costiera non sono ammesse aree attrezzate di camper".

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

- Si prevede l'eliminazione dell'intervento I4bis (ristrutturazione edilizia leggera), posto che in tali ambiti è applicabile l'intervento I4 (ristrutturazione edilizia) senza incremento di volumetria secondo la L.R 20/1991.
- Si modifica il testo dell'articolo come adottato definitivamente, inserendo le destinazioni d'uso previste ai sensi del DPGR 79/2018.

Inoltre, in recepimento alla DET.RAS 461/DG/2022:

- vengono specificati, in accoglimento dell'osservazione RAS, i parametri urbanistico-territoriali delle zone GS;

RAFFRONTO DESTINAZIONI D'USO – ZONE GS		
DESTINAZIONI D'USO PREVISTE NTA VIGENTI	**DESTINAZIONI D'USO ADOZIONE DEFINITIVA FEBBRAIO 2021**	**DESTINAZIONI D'USO PROPOSTE NOVEMBRE 2021**
d1.1 uffici e studi professionali privati; *d1.2 uffici pubblici a livello urbano;*	MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA	MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA
	Direzionale	DIR - Direzionale

d1.3 uffici pubblici a livello sovraurbano; *d2.2 pubblici esercizi, per la somministrazione di alimenti e bevande* *d9.3 attrezzature per la ricerca*	d4.1.a	Uffici in genere pubblici e/o privati	DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati
	d4.1.b	Attività produttive di servizi	DIR02 - Attività produttive di servizi
	Commercio		COMM - Commercio
	d4.2.f	Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande	COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

Art. 63 - SOTTOZONA GC – VIALE PORTO TORRES

- Si conferma il testo dell'articolo come approvato definitivamente, in quanto l'osservazione della RAS non è oggetto della variante.
- Si prevede l'eliminazione dell'intervento I4bis (ristrutturazione edilizia leggera), posto che in tali ambiti è applicabile l'intervento I4 (ristrutturazione edilizia) senza incremento di volumetria secondo la L.R 20/1991.
- Si modifica il testo dell'articolo come adottato definitivamente, inserendo le destinazioni d'uso previste ai sensi del DPGR 79/2018.

Inoltre, in recepimento alla DET.RAS 461/DG/2022:

- vengono specificati, in accoglimento dell'osservazione RAS, i parametri urbanistico-territoriali delle zone GC;
- tra le modalità di attuazione, si specifica che i PUA e i progetti dovranno essere redatti secondo le prescrizioni di cui all'art. 54 comma 2 delle NTA, indicando i parametri per la zona C e per la zona G;

RAFFRONTO DESTINAZIONI D'USO – ZONE GC			
DESTINAZIONI D'USO PREVISTE NTA VIGENTI	**DESTINAZIONI D'USO ADOZIONE DEFINITIVA FEBBRAIO 2021**		**DESTINAZIONI D'USO PROPOSTE NOVEMBRE 2021**
d0 residenza abitativa fino ad un massimo del 40% *d1.1 uffici e studi professionali privati;* *d1.2 uffici pubblici a livello urbano;* *d1.3 uffici pubblici a livello sovraurbano;* *d2.1 commercio al dettaglio;* *d2.2 pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;* *d3.1 alberghi;* *d3.4 residenze turistico-alberghiere* *d3.5.5 strutture ricettive - residence* *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), fino ad un massimo del 25%* *d9.1 attrezzature per l'istruzione superiore* *d9.2 attrezzature per l'istruzione universitaria* *d9.3 attrezzature per la ricerca* *d13.1 locali di intrattenimento e svago, cinema e teatri* *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*	MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA		MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA
	d1.1	Residenziale abitativa fino ad un massimo del 40%	RES01 - Residenziale abitativa (fino ad un massimo del 40% della superficie complessiva)
	Strutture ricettive extralberghiere		RES02 - Strutture ricettive extralberghiere
	d1.2.a	Bed & Breakfast	RES02.a - Bed & Breakfast
	d1.2.b	Residence	RES02.b - Residence
	Servizi strettamente connessi con la residenza		RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza
	d1.3.a	Studi professionali di superficie utile netta non superiore a 400 mq	RES03.a - studi professionali (locali dove si esercita una professione subordinata all'iscrizione in albi/ordini/collegi professionali, ecc), di superficie utile netta non superiore a 400 mq;
	MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA		MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA
	Strutture ricettive alberghiere		TR01 - Strutture ricettive alberghiere
	d2.1.a	Alberghi	TR01.a - Alberghi
	d2.1.b	Alberghi residenziali	TR01.b - Alberghi residenziali
	Strutture ricettive extralberghiere		TR02 Strutture ricettive extralberghiere
	d2.3.a	Case per ferie (pensionati universitari, case della giovane, case religiose di ospitalità, foresterie, centri vacanza per minori e centri di vacanza per anziani)	TR02.a - Case per ferie TR02.b - Ostelli per la gioventù
	MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE		MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE
	Attività produttive di beni		AI01 - Attività produttive di beni
	d3.1.a	Laboratori artigianali compatibili con la residenza fino ad un massimo del 25%	AI01.a - Attività produttive di beni compatibili con la residenza (fino al 25% della superficie complessiva)
	MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA		MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA
	Direzionale		DIR - Direzionale
	d4.1.a	Uffici in genere pubblici o privati	DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati
	d4.1.b	Attività produttive di servizi	DIR02 - Attività produttive di servizi
	d4.1.c	Strutture per istruzione primaria, secondaria e università	DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università
	d4.1.h	Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali	DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura

			DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali
	d4.1.i	Attrezzature e strutture per il tempo libero e lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, sale ritrovo, centri congressi, compresi i relativi locali di servizio annessi	DIR07 - Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
	Commercio		COMM - Commercio
	d4.2.a	Esercizi di vicinato (EV)	COMM01a - Esercizi di vicinato (EV)
	d4.2.b	Medie Strutture di Vendita (MSV)	COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)
	d4.2.c	Grandi Strutture di Vendita (GSV)	COMM02 - Grandi Strutture di Vendita (GSV)
	d4.2.e	Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro	COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro
	d4.2.f	Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande	COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande
	Socio- sanitaria		SS - Socio- sanitaria
	d4.3.b	Ambulatori e poliambulatori, centri sanitari e centri per la cura delle persone e/o degli animali	SS.b - Ambulatori e poliambulatori, centri sanitari per la cura delle persone e/o degli animali;
	d4.3.d	Attrezzature socio assistenziali	SS.d - Attrezzature socio assistenziali

5.6.8 CAPO VIII - ZONE DI SALVAGUARDIA

La verifica di coerenza di cui alla DET.RAS 461/DG/2022 ha richiesto di apportare modifiche al testo normativo già approvato con delibera C.C n.80/2021.
Pertanto il capo VIII del titolo V delle NTA viene modificato, sinteticamente, con le modifiche di seguito descritte.

IL PUC INDIVIDUA:

- SOTTOZONE H1 - ZONE ARCHEOLOGICHE
- SOTTOZONE H2 - ZONE DI PREGIO PAESAGGISTICO AMBIENTALE
- SOTTOZONE H3 - ZONE DI RECUPERO AMBIENTALE
- SOTTOZONE H4 - ZONE VERDI

ART. 64 – SOTTOZONE H – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI

- Vengono riportati i parametri urbanistici/edilizi e le modalità di intervento "*Titolo abilitativo diretto - E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga, ai sensi dell'art.16 della Legge n. 765/1967, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici*".

Inoltre, in recepimento alla DET.RAS 461/DG/2022:

- viene inserito il riferimento all'art.14 del DPR 380/2001 in luogo dell'art.16 della Legge n. 765/1967;
- viene inserita la dicitura: "*in tutte le zone H, per gli interventi di edificazione /trasformazione territoriale, devono essere osservate le disposizioni di cui al D.A. 2266/U/1983 anche se non espressamente riportate nelle presenti NTA e nel PUC*".
- viene inserita la dicitura :" *costituiscono parte integrante delle presenti NTA, le tavole del PUC della serie 6.3 (tavv. da 6.3.1.1 a 6.3.1.15, denominate "Carta della individuazione dei tematismi da PPR alla scala comunale - assetto ambientale e assetto insediativo"; tavv da 6.3.2.1 a 6.3.2.15 e da 6.3.3.1 a 6.3.3.18, denominate "Carta della individuazione dei tematismi da PPR alla scala comunale - assetto storico culturale"; tav 6.3.4 denominata "Legenda PPR comunale assetto insediativo, ambientale, storico culturale"), contenenti l'individuazione delle aree di salvaguardia di cui al presente capo, per le quali si applicano le relative discipline delle NTA del PPR.*"

ART. 65 - SOTTOZONE H1 (ARCHEOLOGICHE)

- Si conferma il testo dell'articolo come approvato definitivamente.

ART. 66 – (AREE DI RISPETTO CIMITERIALE (AR) - ABROGATO

- L'articolo 66 viene abrogato e i contenuti riportati nell'art. 82 sexies "Fasce di rispetto", in quanto quest'ultimo articolo disciplina, a sua volta, anche la fascia di rispetto di cimiteriale.

ART. 67 - SOTTOZONE H2 (PAESAGGISTICO AMBIENTALE)

- Viene inserito il richiamo alle specifiche disposizioni delle componenti di paesaggio di cui all'art. 18, comma 4 e all'art. 20 delle NTA del PPR.

Inoltre, in recepimento alla DET.RAS 461/DG/2022:

- viene inserita la dicitura: *Qualora nella sottozona H2 siano ricompresi beni paesaggistici così come individuati dall'art.136, 142 o dall'art.143 del D.Lgs n.42/2004 si applicano, in osservanza di quanto disposto dall'art. 18, comma 4, delle NTA del PPR, le specifiche disposizioni delle componenti di paesaggio del PPR su cui ricadono, nonché, qualora gli stessi siano ubicati anche all'interno della fascia costiera di cui all'art. 17, comma 3, lett. a), anche la specifica disciplina imposta dall'art. 20 delle suddette NTA*".
- Viene inserito l'intervento I9 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE TOTALE O PARZIALE;

ART. 68 - SOTTOZONE H2.1 (BAIE, PROMONTORI, SCOGLIERE, FALESIE E PICCOLE ISOLE) - ART. 69 - SOTTOZONE H2.2 (COMPLESSI DUNALI E SISTEMI DI SPIAGGIA) - ART. 70 - SOTTOZONE H2.3 (ZONE UMIDE COSTIERE) - ART. 70 BIS - SOTTOZONE H2.4 (S.I.C. STAGNO DI PILO) - ART. 71 - SOTTOZONE H2.5 (LAGHI NATURALI, INVASI ARTIFICIALI, STAGNI E LAGUNE, FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA) - ART. 72 - SOTTOZONE H2.8 (VALLI URBANE E PERIURBANE) - ART. 73 - SOTTOZONE H2.9 (BOSCHI E FORESTE ECC) - ART. 74 – SOTTOZONE H3 (AREE DI RECUPERO AMBIENTALE) - ART. 75 - SOTTOZONE H3.1 (DISCARICHE DISMESSE) - ART. 76 - SOTTOZONE H3.2 (SCAVI E CAVE DISMESSE) - ART. 77 - SOTTOZONE H3.3 (RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE)

- Si conferma il testo dell'articolo come approvato definitivamente, con correzioni di minima entità.

ART. 77 BIS - SOTTOZONE H4 (VERDI)

- L'articolo viene ridenominato facendo esclusivo riferimento alle aree verdi, le quali vengono identificate come sottozone H4 nella cartografia del PUC, al fine di distinguerle dalle fasce di rispetto di cui all'art.82 sexies. Pertanto sono eliminate dall'art. 77 bis, e riportate nel citato articolo 82 sexies, le aree di rispetto cimiteriale e quelle di rispetto delle infrastrutture.
- Si precisa che le sottozone H4 (verdi) derivano dalla riclassificazione di parte delle sottozone G5 "infrastrutture per la mobilità".

5.6.9 CAPO IX - AREE PER SERVIZI PUBBLICI

La verifica di coerenza di cui alla DET.RAS 461/DG/2022 ha richiesto di apportare modifiche al testo normativo già approvato con delibera C.C n.80/2021.
Pertanto il capo IX del titolo V delle NTA viene modificato, sinteticamente, con le modifiche di seguito descritte.

IL PUC INDIVIDUA:

- AREE S1 - AREE PER L'ISTRUZIONE
- AREE S2 - AREE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
- AREE S3 - AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI
- AREE S4 - AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI
- AREE S3/P SOGGETTE A PEREQUAZIONE
- AREE SD zone per standard che il PUC individua all'interno delle sottozone D.

ART. 78 - AREE S – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI

In recepimento alla DET.RAS 461/DG/2022:

- viene corretto l'articolo prevedendo che "*In tutte le zone S, per gli interventi di edificazione /trasformazione territoriale, devono essere osservate le disposizioni di cui al D.A. 2266/U/1983 anche se non espressamente riportate nelle presenti NTA e nel PUC*" e stralciando il periodo "*L'amministrazione comunale potrà utilizzare le Aree S per tutti i servizi previsti dall'art. 6 del D.A. 20.12.1983 n° 2266/U, indipendentemente dalla loro classificazione nel piano*".

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

- Si conferma il testo dell'articolo come approvato definitivamente.

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

- Si conferma il testo dell'articolo come approvato definitivamente.

ART. 81 - AREE S3 - AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI - ART. 82 – AREE S4 – AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

- Si conferma il testo dell'articolo come approvato definitivamente, con le modifiche richieste dalla RAS. In particolare viene precisato che, nel caso di intervento di iniziativa privata (al fine di garantire le dotazioni minime di servizi richiesti dal D.A. 2266/U/1983, come richiesto dalla RAS), sono stabiliti i seguenti termini, da osservare pena il subentro dell'Amministrazione: - il termine di 3 anni, decorrenti dall'entrata in vigore della presente disposizione, per la presentazione del PUA; - il termine di 5 anni, decorrenti dall'approvazione del PUA, entro il quale l'opera deve essere ultimata".
- Viene eliminato il riferimento al Permesso di costruire convenzionato e indicato il PUA quale procedura per l'intervento di iniziativa privata.

ART. 82 BIS - AREE S3/P - PEREQUAZIONE

- Si conferma il testo dell'articolo come approvato definitivamente. Si richiamano le indicazioni fornite all'art.14, secondo il quale le sottozone S3p (aree per servizi incluse nel modello della perequazione urbanistica, individuate nella tav. 5.12) non sono soggette a vincolo espropriativo. Si evidenzia infatti che le aree S3p, sono aggiuntive rispetto alle aree standard, proprio in ragione della possibile perequazione, mentre gli standards ordinari previsti dal PUC sono comunque garantiti, in ragione della volumetria prevista. Laddove si voglia utilizzare il sistema della perequazione, è previsto un incremento degli standards, da individuare nelle aree S3/p specificamente cartografate.

ART. 82 TER - AREE SD

- Si conferma il testo dell'articolo come approvato definitivamente, ridenominando il titolo.

CONSIDERAZIONI IN MERITO AI VINCOLI ESPROPRIATIVI

Si ritiene utile riportare nella presente relazione, al fine di ribadire e rafforzare le posizioni assunte dall'ente in merito agli articoli 13, 14, 81, e 82 delle NTA che si è ritenuto di modificare (articoli attinenti la materia dei vincoli espropriativi e in generale degli espropri, nonché degli standards pubblici di cui al D.A. 2266/1983), le motivazioni già contenute nella relazione illustrativa facente parte dei documenti oggetto della citata verifica di coerenza.

> *Il vigente PUC è entrato in vigore, per effetto della sua pubblicazione sul BURAS, in data 11.12.2014. In linea di principio i vincoli urbanistici impressi dal PUC hanno durata permanente, ed hanno la funzione di conformare il diritto di proprietà dei privati, specificando quali siano le facoltà esercitabili sui propri beni ed entro quali limiti, in ragione dell'ordinato assetto del territorio.*
>
> *Tuttavia l'evoluzione normativa, adattandosi via via alle pronunce della Corte Costituzionale in tema di vincoli specifici e diretti volti a destinare alcuni beni all'utilizzo pubblico, ha individuato la categoria di vincoli c.d. espropriativi, la cui durata è fissata per legge, in contrapposizione ai vincoli c.d. conformativi, che come già detto hanno una durata illimitata.*
>
> *L'Art. 9 del D.P.R. 327/01 (T.U. Espropriazioni) recita al comma 1 che "Un bene è sottoposto al vincolo preordinato all'esproprio quando diventa efficace l'atto di approvazione del piano urbanistico generale, ovvero una sua variante, che prevede la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità". Il successivo comma 2 fissa in 5 anni la durata del vincolo preordinato all'esproprio. Se entro tale periodo di tempo non viene dichiarata la pubblica utilità dell'opera (in pratica, se non viene approvato il relativo progetto definitivo), il vincolo decade, e gli immobili interessati perdono la destinazione pubblica. Sempre la citata norma dispone che in tal caso, trova applicazione l'art. 9 del D.P.R. 380/01 (disciplina delle aree bianche). E' data la facoltà al Comune di rinormare con piena discrezionalità la disciplina urbanistica dei beni in oggetto. Tuttavia, là dove si ritenesse di voler continuare a destinare gli stessi beni all'utilizzo pubblico, e dunque di reiterare per ulteriori 5 anni il vincolo espropriativo, sono necessarie due condizioni: la prima è che vengano formalmente esplicitate, attraverso puntuale motivazione, le ragioni che inducono l'Amministrazione a continuare a "prenotare" i medesimi beni, in via del soddisfacimento dell'interesse pubblico; la seconda è che a fronte della reiterazione del vincolo espropriativo, deve essere previsto un indennizzo a favore dei proprietari, per ristorare il superamento*

della soglia di ordinaria tollerabilità consistente nei primi 5 anni di assoggettamento al vincolo poi decaduto.
Essendo trascorsi 5 anni dall'entrata in vigore del nuovo PUC, tutti i vincoli aventi carattere espropriativo sono decaduti, e non è più possibile acquisire in via coattiva i beni interessati, a meno che non si intervenga, attraverso una variante (generale ovvero specifica) allo strumento urbanistico, che reiteri i vincoli decaduti. Destinazioni come viabilità, parcheggi, verde pubblico, pubblici servizi in generale ecc., hanno perduto, alla fine dello scorso anno, la loro valenza urbanistica. E laddove si intendesse nuovamente "prenotare" i medesimi beni per garantire all'Amministrazione la disponibilità di aree necessarie per la realizzazione della "città comune" si dovrà tener conto che sorgerà in capo ai proprietari il diritto a percepire un indennizzo, così come disposto dall'art. 39 del D.P.R. 327/01.
Gli immobili gravati da vincoli espropriativi, tuttavia, non sono elencati puntualmente, o per categorie, dalla legge. In linea di principio, qualunque bene a cui la pianificazione urbanistica imprime una destinazione pubblica, dovrebbe essere considerato soggetto ad espropriazione. Ma l'elaborazione giurisprudenziale, nel corso degli anni, ha via via individuato dei criteri di distinzione.
Fondamentale sul punto è la pronuncia n. 179 del 1999 della Corte Costituzionale, che ha descritto le tre condizioni secondo le quali è possibile distinguere i vincoli espropriativi rispetto a quelli aventi natura conformativa, e dunque in quali occasioni si crei, a seguito della reiterazione, il diritto all'indennizzo in capo ai proprietari:

a) la prima condizione è che tali vincoli "siano preordinati all'espropriazione, ovvero abbiano carattere sostanzialmente espropriativo, nel senso di comportare come effetto pratico uno svuotamento, di rilevante entità ed incisività, del contenuto della proprietà stessa, mediante imposizione, immediatamente operativa, di vincoli a titolo particolare su beni determinati, comportanti inedificabilità assoluta";
b) sotto un secondo aspetto i medesimi vincoli "superino la durata che dal legislatore sia stata determinata come limite, non irragionevole e non arbitrario, alla sopportabilità del vincolo urbanistico da parte del singolo soggetto titolare del bene determinato colpito dal vincolo, ove non intervenga l'espropriazione, ovvero non si inizi la procedura attuativa (preordinata all'esproprio) attraverso l'approvazione di piani particolareggiati o di esecuzione, aventi a loro volta termini massimi di attuazione fissati dalla legge;
c) ed infine, che "superino sotto un profilo quantitativo (per la maggiore o minore incidenza che il sacrificio imposto ha sul contenuto del diritto) la normale tollerabilità secondo una concezione della proprietà, che resta regolata dalla legge per i modi di godimento ed i limiti preordinati alla funzione sociale (art. 42, secondo comma, della Costituzione)".

Se si vuole dunque evitare, in sede di ripianificazione degli immobili necessari per la realizzazione di opere pubbliche, il pagamento di onerosi indennizzi a favore dei privati nel caso venissero ritenute idonee sempre le medesime aree, si renderebbe opportuno intervenire sulla loro disciplina legale, in modo da modificare la qualificazione di vincoli, trasformandoli, laddove possibile, da espropriativi in conformativi.
La già citata Sentenza della Corte Costituzionale n. 179 del 20 maggio 1999, ha sancito il principio per cui non sono annoverabili tra i vincoli espropriativi quelli derivanti da scelte urbanistiche realizzabili anche attraverso l'iniziativa privata. In sostanza, sono conformativi e al di fuori dello schema ablatorio - espropriativo (non comportano indennizzo, non decadono al quinquennio e quindi non sussiste un dovere di ritipizzazione) i vincoli che importano una destinazione, anche di contenuto specifico, realizzabile ad iniziativa privata o promiscua pubblico-privata, che non comportino necessariamente espropriazione o interventi ad esclusiva iniziativa pubblica e, quindi, siano attuabili anche dal soggetto privato e senza necessità di ablazione del bene.

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

La verifica di coerenza di cui alla DET.RAS 461/DG/2022 non ha apportato modifiche al testo approvato con delibera C.C n.80/2021.

ART. 82 QUATER – PARCHEGGI

- Si confermano e integrano le modifiche apportate al testo in sede di adozione definitiva, con la correzione di errori materiali, nonché l'eliminazione del permesso di costruire convenzionato;

ART. 82 QUINQUIES - CARATTERISTICHE DELLA RETE VIARIA

- Si confermano e integrano le modifiche apportate al testo in sede di adozione definitiva, con la correzione di errori materiali, oltre che l'inserimento del richiamo al codice della strada;

ART. 82 SEXIES - FASCE DI RISPETTO

- Si confermano e integrano le modifiche apportate al testo in sede di adozione definitiva.
- In merito alle fasce di tutela di cui al PAI, si prevede l'inserimento del richiamo all'art. 8bis delle NTA del PAI "*La profondità delle fasce di tutela non può comunque eccedere la perimetrazione dell'area di pericolosità corrispondente al tempo di ritorno di 50 anni. In caso di discordanza tra cartografia e normativa, prevale comunque la disposizione normativa*";
- In merito alla fascia di rispetto cimiteriale, si riportano le disposizioni di cui al R.D 1265 del 27 luglio 1934 (secondo cui la misura della fascia di rispetto è di 200 metri e può essere ridotta fino a 50 mt, salvo specifica autorizzazione ASL, nei casi previsti dall'art. 338 del citato T.U. delle leggi sanitarie).
- In merito alla fascia di rispetto depuratori ed alla fascia di rispetto aree industriali si confermano le norma adottate definitivamente. Per quanto attiene le fasce di rispetto dei nuclei industriali di Fiume Santo e Truncu Reale, valgono le prescrizioni contenute negli articoli 5 e 26bis delle NTA del CIP.
- In merito alla fascia di rispetto stradale (D.lgs. 285/1992 e ss.mm.ii), si ribadisce che valgono le norme del codice della strada (salvo maggiori restrizioni indicate nei Progetti Norma, mentre per le strade vicinali e interpoderali è prevista una profondità di 10 m dalla mezzeria)

5.7 - TITOLO VI – PROGETTI INTEGRATI E PROGETTI NORMA

La verifica di coerenza di cui alla DET.RAS 461/DG/2022 non ha apportato modifiche al testo approvato con delibera C.C n.80/2021.

- Si confermano le modifiche apportate al testo in sede di adozione definitiva, gli articoli 83 (progetti integrati) e 84 (progetti norma) sono modificati con la correzione di errori materiali, oltre che con l'elencazione delle sottozone inserite nei progetti integrati;

5.8 - TITOLO VII - RISCHIO IDRAULICO, IDROGEOLOGICO, GEOLOGICO

La verifica di coerenza di cui alla DET.RAS 461/DG/2022 non ha apportato modifiche al testo approvato con delibera C.C n.80/2021.

- Si confermano le modifiche apportate al testo in sede di adozione definitiva, pertanto la disciplina di cui alla pericolosità idraulica e geologica riportata negli articoli 86bis – ter – quater - quinquies – sexies – septies – octies, di cui al titolo VII delle NTA vigenti, ampiamente superata in ragione delle innumerevoli modifiche apportate dal legislatore regionale alla materia, è abrogata, riscrivendo l'art.86 con un unico comma che richiami l'obbligo dell'applicazione delle norme tecniche di attuazione del PAI, per l'intero territorio comunale. Pertanto l'articolo è stato modificato inserendo il "rinvio dinamico" delle NTA del PUC al nuovo testo delle NTA del PAI aggiornato. Per lo stesso argomento si esplicita inoltre che, in merito alla sovrapposizione dello zoning rispetto alle aree di pericolosità idraulica e/o geologica, per ogni sottozona viene inserita apposita "PRESCRIZIONE PAI", che così recita: "*Qualora vi siano aree delle zone territoriali omogenee di cui al presente capo ricadenti nelle aree individuate di pericolosità idraulica e/o da frana, si applicano le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PAI e, nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione delle stesse, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo aggiornato*".
- Infine, come richiesto dalla RAS, si aggiunge all'art.86 il comma 2 *"2. Le carte di cui alla serie 6.4, contenenti la sovrapposizione delle aree a pericolosità idraulica e geologica con quelle della zonizzazione urbanistica, dovranno essere aggiornate ogni qualvolta intervenga una modifica alle perimetrazioni suddette".*

5.9 - TITOLO VIII - DISPOSIZIONI FINALI – ALLEGATI

La verifica di coerenza di cui alla DET.RAS 461/DG/2022 non ha apportato modifiche al testo approvato con delibera C.C n.80/2021.

- Il presente titolo non viene modificato, pertanto si confermano le modifiche apportate in sede di adozione definitiva.

6. MODIFICHE APPORTATE ALL'ALLEGATO "E1" - PIANO DEL COMMERCIO

Di seguito si riportano le modifiche apportate al documento "allegato E1 Piano del Commercio", tuttavia si specifica che l'elencazione delle modifiche apportate è sintetica ed indicativa, pertanto per ogni approfondimento si rimanda all'allegato quadro comparativo del Piano del Commercio, contenente:

- il testo del Piano del Commercio vigente;
- il testo del Piano del Commercio adottato definitivamente con delibera C.C n.80/2021;
- il testo del Piano del Commercio proposto, in recepimento alle osservazioni della RAS di cui alla determinazione n.461/2022.

ART.1 – PREMESSA - ART.2 - DEFINIZIONI

- Si confermano le modifiche apportate al testo in sede di adozione definitiva.

ART.3 COMMA 3.1 - ABACO DELLE COMPATIBILITÀ - - ZONE A - CARATTERE STORICO, ARTISTICO

- Come richiesto dalla RAS viene ripristinata la norma vigente, relativamente alle destinazioni d'uso ammesse.

ART. 3.3 - ZONE C - ESPANSIONE RESIDENZIALE

In recepimento alla DET.RAS 461/DG/2022:

- viene rimodulato l'articolo prevedendo in generale l'eliminazione delle deroghe già previste ed approvate nel PUC vigente, in ossequio alla DGR 55/108/2000 e s.m.i;

ART.3 COMMA 3.4 - ABACO DELLE COMPATIBILITÀ ZONE D - INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI

- Come richiesto dalla RAS viene ripristinata la norma vigente, relativamente alle destinazioni d'uso ammesse:

ART.3 COMMA 3.5 - ABACO DELLE COMPATIBILITÀ - ZONE F

- Si conferma il testo dell'articolo come approvato in sede di adozione definitiva, con correzione di errori materiali

ART.3 COMMA 3.6 - ABACO DELLE COMPATIBILITÀ ZONE D - INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI

- Come richiesto dalla RAS viene ripristinata la norma vigente, relativamente alle destinazioni d'uso ammesse:

ART.4 - PARCHEGGI PERTINENZIALI ALLA CLIENTELA

- Viene meglio specificato il richiamo alla DGR n. 34/7 del 12.7.2017 di modifica della DGR 55/108/00 "i parcheggi pertinenziali per la clientela sono comprensivi, ove superiori, degli spazi di cui all'articolo 8 del DA n. 2266/U del 20 dicembre 1983 ove gli insediamenti di carattere commerciale siano localizzati nelle zone omogenee C, D e G".

ART.6 COMMA 1 - DESTINAZIONI D'USO ZONE A - CARATTERE STORICO, ARTISTICO

In recepimento alla DET.RAS 461/DG/2022:

- viene rimodulato l'articolo rivedendo il comma relativo alla dotazioni di parcheggi pertinenziali per la clientela, in ossequio alla DGR 55/108/2000 e s.m.i.

ART.6 COMMA 2 - DESTINAZIONI D'USO - ZONE B – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

In recepimento alla DET.RAS 461/DG/2022:

- viene rimodulato l'articolo rivedendo il comma relativo alla dotazioni di parcheggi pertinenziali per la clientela, in ossequio alla DGR 55/108/2000 e s.m.i.

ART.6 COMMA 3 - DESTINAZIONI D'USO ZONE C – ESPANSIONE RESIDENZIALE

In recepimento alla DET.RAS 461/DG/2022:

- viene rimodulato l'articolo rivedendo il comma relativo alla dotazioni di parcheggi pertinenziali per la clientela, in ossequio alla DGR 55/108/2000 e s.m.i.

ART.6 COMMA 4 - DESTINAZIONI D'USO - ZONE D - INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI –

In recepimento alla DET.RAS 461/DG/2022:

- viene rimodulato l'articolo rivedendo il comma relativo alla dotazioni di parcheggi pertinenziali per la clientela, in ossequio alla DGR 55/108/2000 e s.m.i.

ART.6 COMMA 6 - DESTINAZIONI D'USO - ZONE G – SERVIZI GENERALI

- Come richiesto dalla RAS viene ripristinata la norma vigente, relativamente alle destinazioni d'uso ammesse.

7. MODIFICHE APPORTATE AGLI ELABORATI CARTOGRAFICI

La verifica di coerenza di cui alla DET.RAS 461/DG/2022 non ha apportato variazioni alle modifiche cartografiche approvate con delibera C.C n.80/2021, bensì ha richiesto:

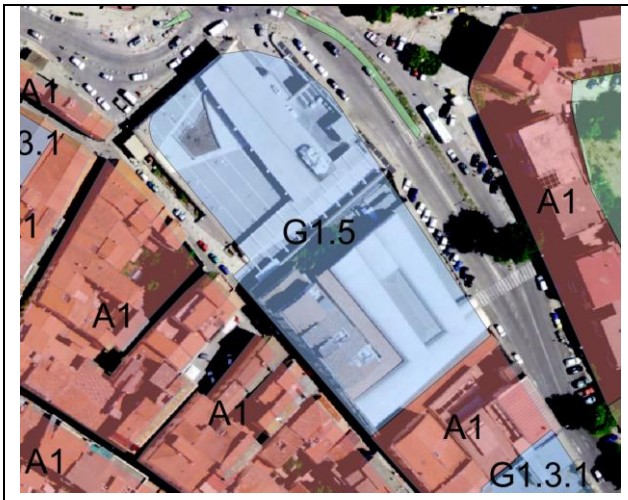
- chiarimenti per una modifica apportata in variante (nella fattispecie lottizzazione PILO), i quali vengono forniti, con l'indicazione di tutti gli estremi degli atti amministrativi inerenti il Piano di lottizzazione approvato, ed il rispetto degli obblighi convenzionali (vedasi di seguito l'elenco dei documenti).
- l'inserimento della fascia di rispetto cimiteriale delle borgate. La stessa viene rappresentata nelle relative tavole di zonizzazione (Tavv. 5.6.7 e 5.6.13).
- chiarimenti in merito alle tabelle inserite nelle tavole grafiche relative alla perequazione. *Si chiarisce che ogni schede norma è definita da:*
  - *una tabella 1 – PARAMETRI SENZA PEREQUAZIONE;*
  - *una tabella 2 – PARAMETRI CON PEREQUAZIONE, con l'indicazione del volume massimo realizzabile e delle superfici necessarie per svilupparlo. Tale tabella permette di calcolare, mediante la procedura dell'interpolazione, i valori intermedi dei volumi, in funzione delle superfici oggetto di cessione.*
  - *una tabella dei CREDITI EDILIZI - tale tabella, riportata anche nella tavola 5.12 modello perequativo, definisce le aree disponibili per l'eventuale perequazione.*

  Le tabelle sono del tutto slegate, in quanto caratterizzate da differenti funzioni: - la tabella 2 definisce il volume massimo oggetto di perequazione, mentre la tabella dei crediti edilizi definisce le aree S3p da cedere, per sviluppare la perequazione.

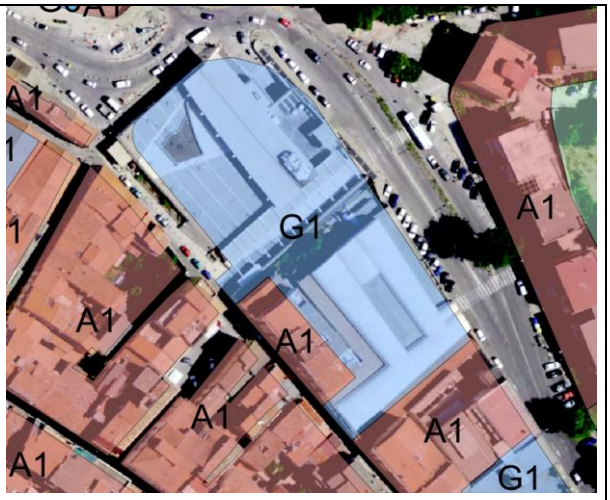
  Pertanto trattasi di valori completamente indipendenti.

Come già detto, la presente variante al PUC prevede, la riclassificazione di varie sottozone urbanistiche, pertanto di seguito si illustrano le modificazioni apportate alla cartografia e i relativi chiarimenti richiesti dalla RAS in sede di verifica di coerenza

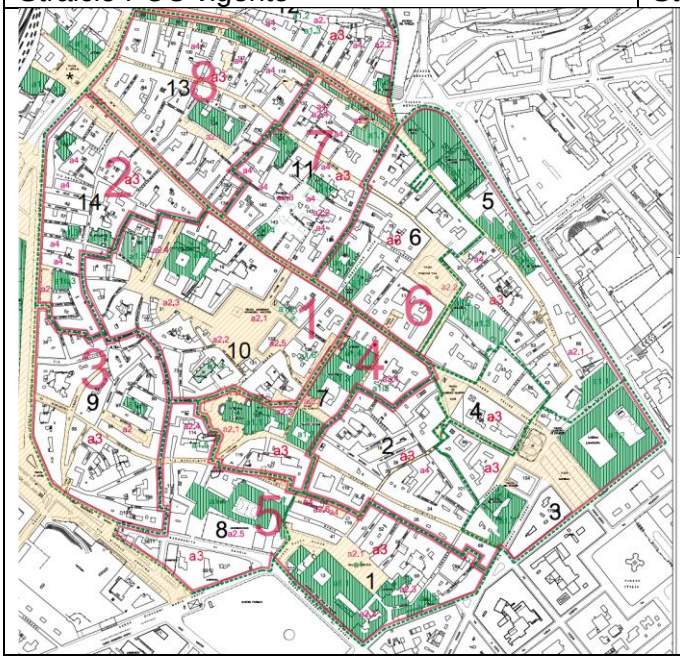
- Viene riclassificata una sottozona da G1.5 "mercati civici" ad A1 "Zone di carattere storico e artistico interne al CM" (Tav. 5.6.10_variante). Tale riclassificazione è motivata dal fatto che il fabbricato in esame, ubicato in adiacenza al mercato civico, ricadente nel centro matrice della città compatta ha attualmente una destinazione residenziale, attestata peraltro nel piano particolareggiato della "città murata", approvato e vigente.

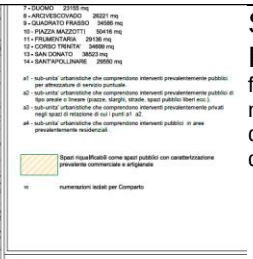


Stralcio PUC vigente



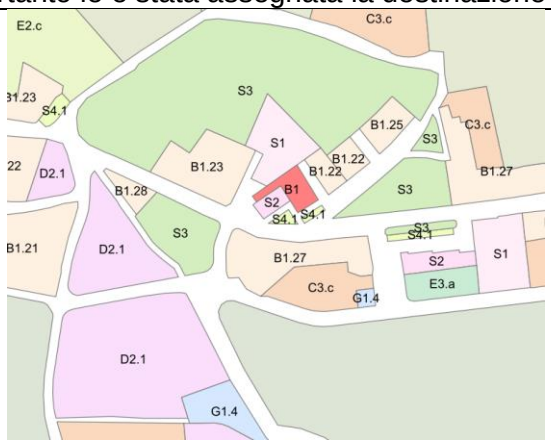
Stralcio PUC variante



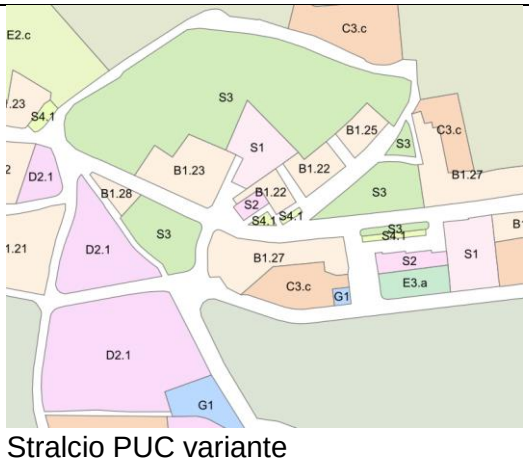


Stralcio Piano Particolareggiato (Il fabbricato di cui all'oggetto ricade nel comparto 5 del PP e risulta distinto rispetto al comparto G1 del mercato civico)

- Viene riclassificata una sottozona da B1 "ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento" a B1.22 "ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento", con conferma dei parametri vigenti. Si tratta di un comparto in loc. La Corte, la zona era priva di classificazione specifica e pertanto le è stata assegnata la destinazione al contorno.

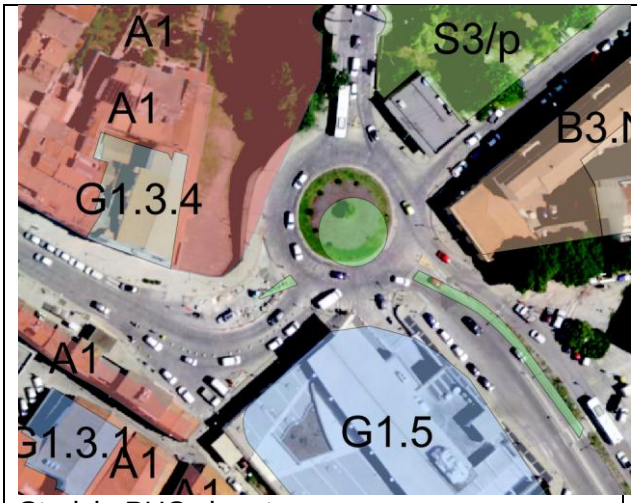


Stralcio PUC vigente



Stralcio PUC variante

- Viene riclassificata una sottozona da viabilità a B3.N “ambiti di completamento e/o conferma, interni al centro matrice proposto”. Trattasi di un fabbricato esistente, ubicato nei pressi della rotatoria della parte bassa di viale Umberto, classificato come viabilità, si ritiene erronea tale classificazione.

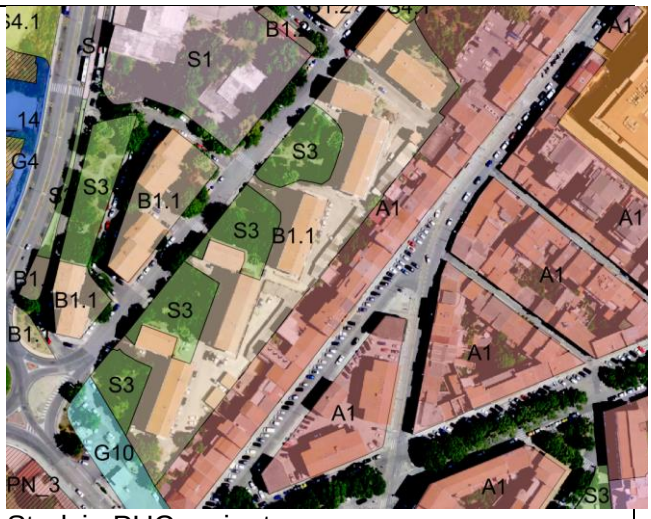


Stralcio PUC vigente

Stralcio PUC variante

- Viene riclassificata una sottozona da S4.1 a D2.1/S4 (“A seguito dell’accoglimento dell’osservazione n.08). Trattasi della zona destinata a parcheggi (privati ai piani interrati, pubblici al piano terra) adiacente al cimitero cittadino. E' una zona priva di volumetria trattata nell'art.38 c.6 delle NTA del PUC.
- Viene riclassificata una sottozona da A1 “tessuti urbani con rilevanti tracce dell’originario impianto storico urbanistico e architettonico, edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico artistico” a B1.1 “Ambiti di conferma dell’edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento”. La modifica riguarda la riclassificazione di una parte del quartiere delle Conce, specificamente la via dei Gremi. Nello stato attuale le palazzine, ed anche le singole unita immobiliari, ricadono erroneamente in parte in zona A1 ed in parte (prevalentemente) in zona B1. Il limite della zona A non è rinvenibile nella realtà. Si ritiene corretta, tenuto conto della tipologia dei fabbricati, e dell’epoca di costruzione, la riclassificazione della zona A1 in zona B1, seguendo peraltro il limite del centro matrice.

Stralcio PUC vigente



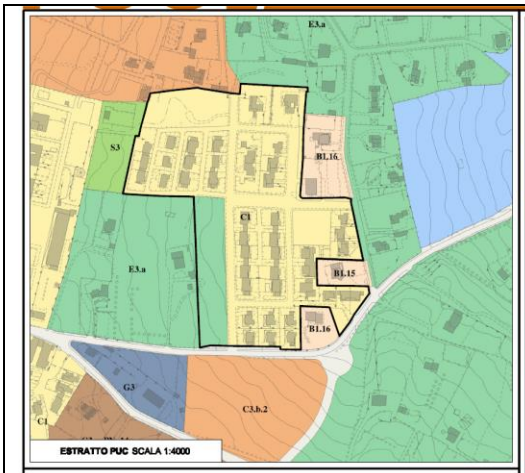
Stralcio PUC variante

- Viene riclassificata una sottozona da G2.2 “parchi ricreativi – sportivi” a G1* “Attrezzature di servizio private” in località “Gioganti”. Viene corretto l'areale negli allegati grafici, e precisati i parametri nelle NTA, come da intesa approvata dalla RAS (Deliberazione G.R. n. 44/15 del 31.10.2007);

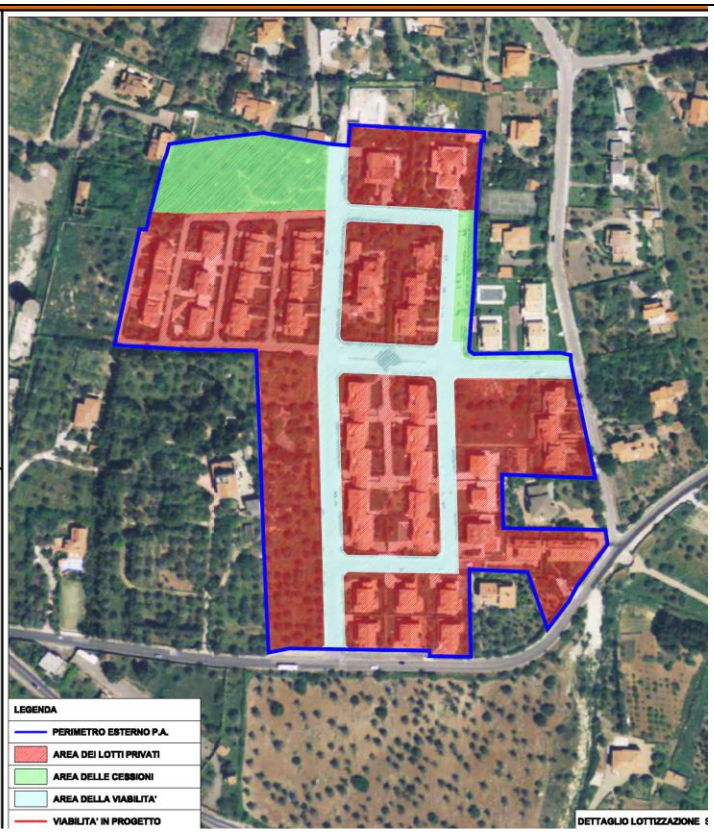
- Viene riclassificata una sottozona da E3.a in C1 (Lottizzazione PILO - Località Serra Secca), precisando "che negli anni '90 tale sottozona sarebbe stata oggetto, su iniziativa privata, di un piano di lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale, a cui avrebbe fatto seguito la stipula della convenzione con la conseguente cessione delle aree per standard, la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, l'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi e la costruzione dei fabbricati. La lottizzazione tuttavia, non sarebbe stata completata, nel senso che una "striscia" di lotti, non sono stati edificati, nonostante nel PUC vigente si specifichi che l'attuazione della lottizzazione sia avvenuta al 100%. Questi lotti inedificati il PUC vigente li ha classificati E3a e non C1". A supporto delle motivazioni addotte precedentemente, si allega di seguito, oltre le planimetrie di comparazione del PUC vigente e variante, lo stralcio della scheda 4.12.2 dalla quale si evince che, l'area oggetto di variazione viene indicata come edificabile (retino rosso) e contemporaneamente come agricola. Risulta pertanto un palese errore cartografico. Per quanto riguarda le volumetrie le stesse sono inalterate, in quanto il PUC già prevedeva (vedasi scheda norma) una volumetria massima pari a 18.297 mc, rimasta invariata. Si allega infine uno stralcio del Piano di lottizzazione vigente

Stralcio PUC vigente

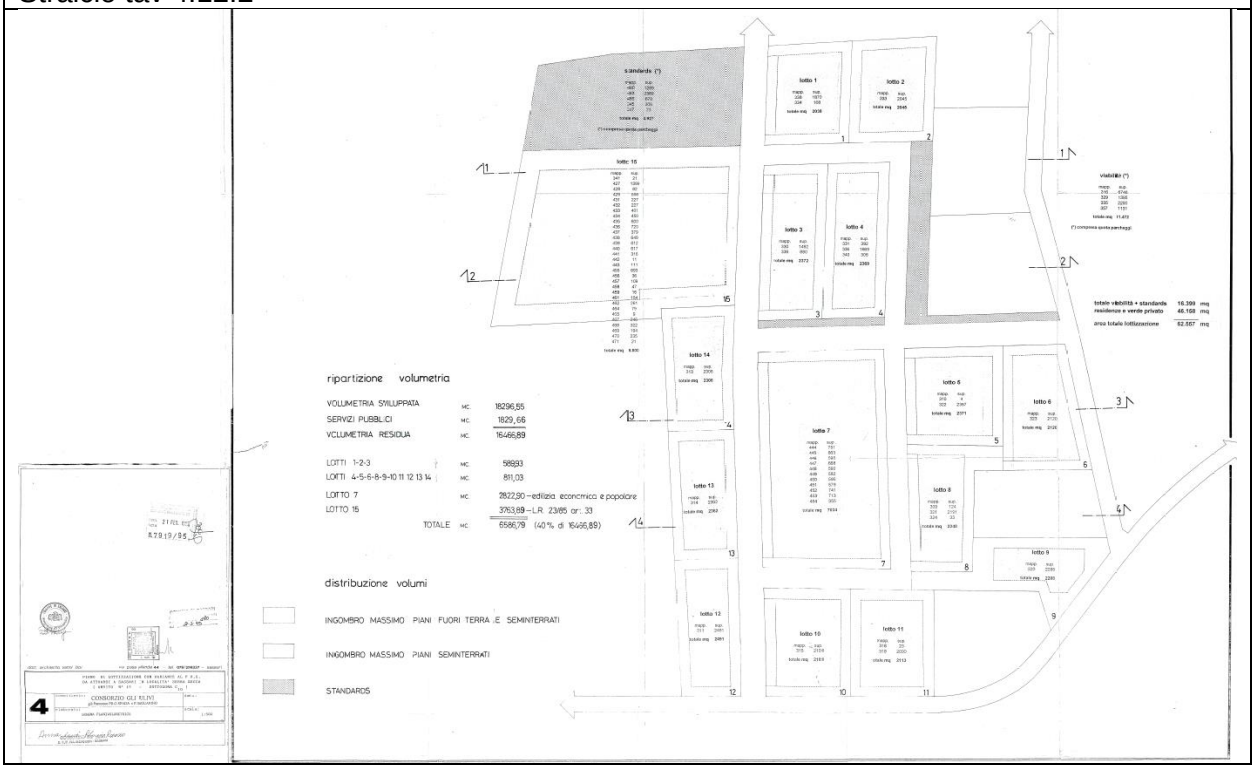
Stralcio PUC variante



PIANO DI LOTTIZZAZIONE (P8) COMPARTO C10 AMBITO 15		
ID	Codice piano attuativo "Codice istat comune-progressivo"	090084-008
NOME	Denominazione della ditta o del richiedente	Consorzio Gli Ulivi
TIPO	Codice piano attuativo	PL
FLORIS	Zona urbanistica prevalente	Ambito 15 Sottozona C10
APPR	Data di approvazione del piano attuativo	12/01/1990
TRAS	Data di trascrizione Convenzione	30/05/1995
ATT	Stato di attuazione del piano attuativo	100%
ID	Codice piano attuativo "Codice istat comune-progressivo"	090084-008
ST	Superficie territoriale (mq)	prog. 62.557 mq - reale 61.359 mq
IT	Indice territoriale (mc/mq)	0,30
AB_INS	Abitanti insediabili	183
VT	Volume territoriale (mc)	prog. 18.297 mc
VF	Volume fondiario (mc)	———
V_TUR_RIC	Volume turistico ricettivo (mc)	———
V_TUR_RES	Volume turistico residenziale (mc)	———
STANDARD	Standard cessioni (mq)	prog. 6.425 mq - reale 5.983 mq
S_VIAB	Superficie viabilità	prog. 9.974 mq - reale 9.500 mq



Stralcio tav 4.12.2



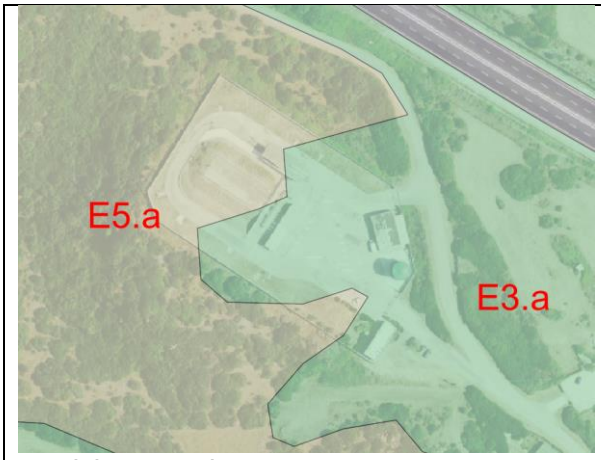
Con DET.RAS 461/DG/2022, viene espresso il seguente PARERE: *Il Comune ha recepito solo parzialmente in quanto non ha riscontrato in merito alla validità del P. di L. con gli estremi dei relativi atti amministrativi, e le attestazioni che diano conto dell'assolvimento di tutti gli obblighi convenzionali: solo in questo caso il P. di L. potrà essere considerato "fatto salvo" e classificato C1. In caso contrario, dovrà essere classificato C3 e riapprovato*.

Pertanto, in recepimento a quanto richiesto dalla RAS, si comunicano di seguito gli estremi degli atti amministrativi con i quali il comune ha approvato il PDL in argomento e verificato gli OBBLIGHI CONVENZIONALI per la zona:

1. DELIBERA C.C. ADOZIONE DEFINITIVA N.53 DEL 14.03.91;
2. CONVENZIONE URBANISTICA DEL 30.05.1995 rep.42786 fascicolo 19981 notaio Porqueddu registrata a Sassari il 16.06.1995 n.1423 mod.1
3. NOTA DI TRASCRIZIONE DELLE PROPRIETA' COMUNALI DEL 19.06/1995 REGISTRO GENERALE 7527 N. REGISTRO PARTICOLARE 5130 CONSERVATORIA REGISTRI DI SASSARI;
4. CONC. ED OO.UU primarie N.449/1995
5. AVVIO LAVORI OO.UU. nota prot. 25404 del 22/06/1996;
6. DELIBERA C.C. 163/1998 CESSIONE AREA PER CABINA ENEL;
7. ATTO COSTITUTIVO PERPETUO SERVITU ACQUEDOTTO DEL 18/06/2001 rep.55068 fascicolo 26485 notaio Porqueddu;
8. VARIANTE OO.UU – CONC-ED N.325/1997;
9. RICHIESTA NOMINA COLLAUDATORE nota prot. 17567 del 25/03/1999;
10. SVINCOLO FIDEJUSSIONE A SEGUITO COMPLETAMENTO DEI LAVORI DI URBANIZZAZIONE PROT.32348 DEL 27/06/2000;

Sulla base dei citati allegati, si attesta che sono stati rispettati gli obblighi convenzionali, le urbanizzazioni sono completate, le aree standards cedute. Pertanto il piano di lottizzazione in argomento, già classificato C1 come da verifica di coerenza RAS precedente, si ritiene da confermare C1, anche secondo le linee guida RAS per l'adeguamento del PUC al PPR, che classificano le sottozone C1 come "PIANI DI LOTTIZZAZIONE ATTUATI O IN CORSO DI ATTUAZIONE", tale dicitura è stata ripresa nelle NTA del PUC, precisamente all'art.29.

- Viene riclassificata l'areale includente gli Impianti della società MEDEA in loc. Caniga, parte da sottozona E3a e parte da sottozona E5a, a sottozona G4, in quanto in riferimento agli impianti esistenti, si ritiene erronea la classificazione. Si precisa pertanto che viene convertita in zona G4 una parte della sottozona E5a ed una parte della sottozona E3a.
-

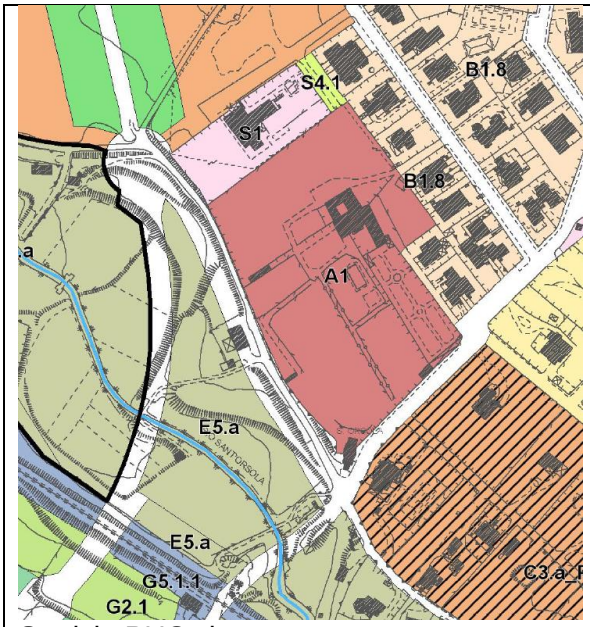


Stralcio PUC vigente

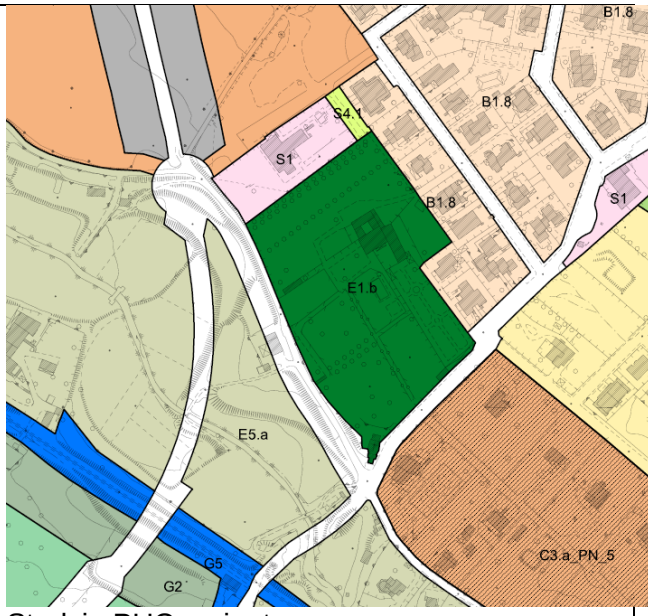
Stralcio PUC variante

- Viene riclassificata un'area da A1 (storica) a E1.b (agricola). Si tratta di un bene paesaggistico di natura architettonica, denominato "Chiesa e Villa S'Orsola", oggetto di copianificazione ai sensi degli art. 48 e 49 delle NTA del PPR (BP530 DB_Mosaico - codice identificativo 90064237) come risulta dall'All. A del verbale finale del 07.11.2013. E' rappresentato nelle Tavole 5.6.9 vigente/variante e Tav. 6.2.1_7 del PUC, oltreché nel catalogo dei beni architettonici 6.2.3.a (pagg 237-239) in cui è contenuta la disciplina paesaggistica. L'attuale destinazione urbanistica sarebbe stata attribuita sulla base di un vincolo ministeriale di tutela apposto in data 21 giugno

1993, mediante il quale il medesimo è anche un bene dichiarato di interesse culturale ai sensi della L.1 giugno 1939 n. 1089 e, pertanto, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute in detta legge. Si evidenzia che, come citato nella relazione illustrativa, nell'area di pertinenza della chiesa e della villa è esercitata da tempo un'attività imprenditoriale agricola, la quale non potrebbe usufruire di benefici ed agevolazioni previste per tali tipi di attività, a causa di una classificazione diversa dalla zona E. L'attribuzione all'areale della destinazione urbanistica 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)", rispecchia inoltre il reale utilizzo dei suoli. In ogni caso la tutela del bene paesaggistico "Chiesa e Villa S'Orsola" è garantita dal vincolo ministeriale.

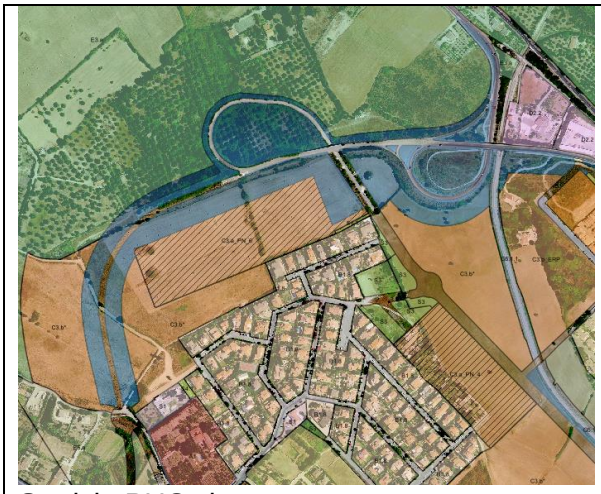


Stralcio PUC vigente

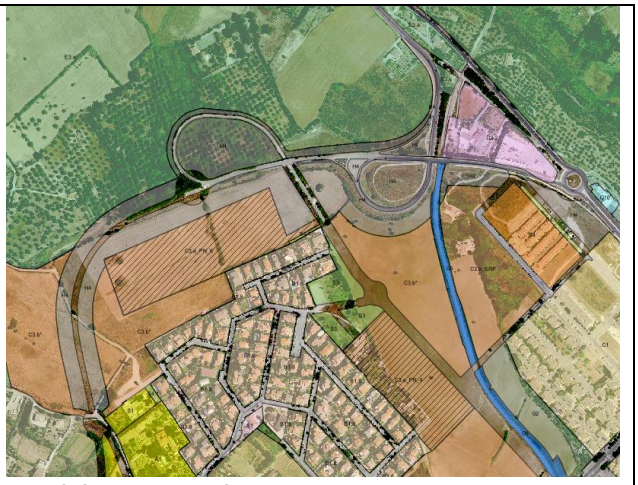


Stralcio PUC variante

- Vengono riclassificate diverse aree da G5 (verde stradale), in parte a sottozone H4 (aree verdi) ed in parte a viabilità. Si rileva infatti che il PUC aveva catalogato come G5 tutte le aree riguardanti la viabilità, cioè le rotatorie, gli svincoli e, in alcuni casi, le fasce di rispetto. La variante al PUC n.8 tende a rimediare a questi errori, riclassificando le zone G5 secondo l'effettiva destinazione d'uso.
  Per quanto riguarda la zona di Sant'Orsola, la modifica ha previsto riclassificazione della zona G5 esistente, in parte in zona H4 ed in parte in viabilità. La modifica è stata approvata a seguito dell'accoglimento, da parte del consiglio comunale, dell'osservazione della Provincia. Si ricorda che tale osservazione, presentata successivamente all'adozione preliminare della variante (risalente al giugno 2020), segnalava la necessità di introdurre una nuova rotatoria nell'asse stradale periurbano, in corso di attuazione da parte dell'ente sovra comunale.



Stralcio PUC vigente



Stralcio PUC variante

- Viene riclassificata un'area da E3.a a G6.1, con specifica destinazione d'uso attinente le strutture di culto e religiose quali chiese, conventi, seminari e luoghi di culto. Infatti si ribadisce che nell'area di interesse ricade un complesso edilizio regolarmente autorizzato negli anni '90 con specifica deroga, rilasciata previa Deliberazione del Consiglio Comunale, per tale motivo viene classificato G6. All'art. 55 c.6 sono previste le prescrizioni specifiche per la sottozona G6 situata in località "Eremitu". Per tale sottozona, caratterizzata da colture arboree specializzate, è prescritta la conservazione e salvaguardia della parte inedificata e ad uso agricolo. Il Piano attuativo potrà prevedere la realizzazione di nuovi interventi esclusivamente nelle aree già edificate, in adiacenza ai fabbricati esistenti.

Stralcio PUC vigente

Stralcio PUC variante

****