



Sindaco Dott. Nicola Sanna
Assessore Sig. Alessandro Boiano

Programmi integrati art.40 L.R. n°8/2015

Documento di inquadramento

AII. A

marzo 2019

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Dirigente: dott. Claudio Castagna

Servizio Pianificazione
Generale: geom. Sebastiano Frau

Servizio PUA: arch. Roberta Omoboni

Servizio cartografia: ing. Gianluigi Tiddia

Collaboratori: geom. Alberto Arca
 sig. Ugo Costa
 sig. Giuseppe Senes
 geom. Mauro Sechi



COMUNE DI SASSARI
Settore Pianificazione Urbanistica
Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa

IL PROGRAMMA INTEGRATO _ MISURE DI PROMOZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI PER IL RIORDINO URBANO ai sensi e per gli effetti dell'art.40 della Legge Regionale 23 aprile 2015 n.8, della Legge Regionale 29 aprile 1994 n. 16 (Programmi Integrati per la riqualificazione urbanistica, ambientale ed edilizia, in attuazione dell'art.16 della legge 17 febbraio 1992 n.179).

DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO

1) PREMESSA

L'osservazione dei fenomeni economici in atto evidenzia che il mercato globale, se da una parte allarga i mercati e gli orizzonti, contestualmente richiede una contrazione dei tempi operativi di attuazione delle trasformazioni necessarie.

Il risultato è un contesto operativo caratterizzato da veloci e profonde trasformazioni e, quindi, da una certa incertezza alla quale la pianificazione urbanistica con i vecchi meccanismi disciplinari non riesce più a dare risposte in tempi utili.

L'urbanistica si trova quindi a dover dialogare e confrontarsi con nuove realtà economiche e sociali rispetto alle quali ha la necessità di non perdere di vista il ruolo pubblico che il Comune, ed in generale, la Pubblica Amministrazione devono avere in qualità di garanti di interessi generali e particolari.

In questa visione, la diffusione di forme di *urbanistica consensuale*, caratterizzate da un approccio negoziale tra pubblico e privato, deve servire per arrivare ad una pianificazione rapida e flessibile, lasciando alle istituzioni territoriali il ruolo di guida e di tutela degli interessi dell'intera comunità.

La migliore e più corretta operatività dei Programmi Integrati per il riordino urbano (di seguito chiamati Programmi Integrati) presuppone, infatti, che il rapporto tra pubblico e privato si attui in un quadro di progettazione concordata e partecipata, onde poter

promuovere, con interventi idonei ed efficaci, la riqualificazione del territorio, dell'ambiente e del paesaggio, nonché l'ottimizzazione dei servizi ai cittadini.

Il presente Documento d'Inquadramento intende, pertanto, porsi come strumento di riferimento finalizzato a rendere chiari gli obiettivi, i contenuti e le procedure sulla base delle quali l'Amministrazione intende valutare le proposte di intervento per gli ambiti individuati, rendendo fin d'ora palesi i criteri in raffronto ai quali le proposte stesse potranno essere ritenute adeguate, e quindi procedibili, mediante l'utilizzazione delle procedure previste dalla normativa di legge in materia.

Con il Documento di Inquadramento, l'Amministrazione Comunale predispone gli *obiettivi generali e gli indirizzi* della propria azione nell'ambito della programmazione integrata di intervento sull'intero territorio comunale.

Il Documento di Inquadramento, inoltre, indica negli obiettivi strategici generali del Piano Strategico (P.S.) e del piano Urbanistico comunale (PUC) le *condizioni di formazione della programmazione integrata*: detto Documento si pone come *strumento di attuazione dello sviluppo locale*, con il quale poter avviare il confronto e la collaborazione per la progettazione e attuazione negoziata dello sviluppo della città.

Il ricorso al *Programma Integrato quale strumento attuativo di programmazione negoziata* è stato inoltre recepito prima in fase di redazione e successivamente inserito nel sistema normativo del PUC (art.7 delle NTA), in virtù della stretta integrazione molto articolata, in rapporto alle diverse condizioni e necessità, fra "progetto e gestione" che tale strumento attuativo prevede: "*Il programma integrato costituisce la modalità di attuazione del PUC prevista in tutti i casi di trasformazione urbanistica nei quali è necessario predisporre una strumentazione specifica per il coordinamento, l'integrazione e la quantificazione delle convenienze pubbliche*".¹

2) I PROGRAMMI INTEGRATI E IL QUADRO NORMATIVO

La Legge Regionale 29 aprile 1994 n. 16 (*Programmi Integrati per la riqualificazione urbanistica, ambientale ed edilizia*), in attuazione dell'art. 16 della Legge 17/02/1992, n. 179, i cui intenti e contenuti sono sintetizzati nell'art.40 della L.R. n.8 del 13 aprile 2015, recentemente modificato dall'articolo 31, comma 1, lettera c), della Legge Regionale 3 luglio 2017, n. 11, ha introdotto nell'ordinamento urbanistico nuove modalità d'intervento

¹ Piano Urbanistico Comunale- all.B relazione di progetto- pag.275-276 punto 2.

espressamente finalizzate a promuovere interventi coordinati ed integrati di riorganizzazione, riqualificazione e rivitalizzazione di valenza urbana e territoriale.

L'obiettivo primario dei *Programmi Integrati* è la promozione della "qualità urbana", intesa come previsione di interventi significativi per l'integrazione delle funzioni carenti o in termini di miglioramento del contesto urbano ed ambientale, attraverso azioni volte a promuovere il rinnovamento del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente e, nel contempo, dotando i nuclei urbani di attrezzature e servizi che contribuiscano ad un innalzamento della qualità della vita, dell'abitare e del lavorare.

Il nuovo istituto urbanistico, indirizzato ad incentivare gli interventi di *riqualificazione urbanistica ed urbana*, è principalmente rivolto verso il recupero di aree ed insediamenti dismessi, degradati o irrazionalmente collocati.

Inoltre la succitata L. R.n.8 del 23 aprile 2015 all'art.40 e ss.mm.ii, conferma l'istituto del *Programma Integrato* come strumento elettivo ed attuativo per il raggiungimento delle finalità proprie dell'azione dell'Amministrazione espresse già nel Piano Strategico.²

La migliore e più corretta operatività dello strumento presuppone, infatti, che il rapporto tra pubblico e privato si attui in un quadro di progettazione concordata e partecipata, onde poter promuovere, con interventi idonei ed efficaci, la riqualificazione del territorio, dell'ambiente e del paesaggio, nonché l'ottimizzazione dei servizi.

La possibilità di operare anche in *variante alle previsioni di Piano Urbanistico Comunale*, se da un lato introduce con peculiarità innovativa il concetto di flessibilità nella gestione del territorio, dall'altro richiede che l'Amministrazione, nel suo ruolo di garante imparziale dello sviluppo territoriale, debba comunque ricorrere, sia per una gestione programmatica del territorio, sia per valutare le eventuali richieste da parte di operatori privati, ad una visione generale delle trasformazioni che si intendono apportare.

Gli ambiti di applicazione territoriale oggetto di PROGRAMMA INTEGRATO si concentrano maggiormente su aree degradate e dismesse collocate in contesti urbani particolari e contigui alla città consolidata: le proposte progettuali di intervento su queste aree dovranno dimostrare la capacità di insediare funzioni urbane di qualità, di riqualificare e valorizzare gli ambiti urbani limitrofi alle aree di influenza, proporre una rete di infrastrutture viarie e

2 "il Piano Strategico della città di Sassari" anno 2007- §. 1.2 Pianificazione strategica pag.2;
§ 1.2 il rapporto tra Piano Strategico e nuova programmazione comunitaria, pag.5;
§ 1.4 il Piano strategico di Sassari pag.6

strutturali strategiche ed innovative (soprattutto per la mobilità pubblica), nonché miglioramento complessivo dell'immagine urbana.

3) GLI OBIETTIVI GENERALI DEI PROGRAMMI INTEGRATI

In continuità con gli indirizzi sia del Piano Strategico che del PUC, alla luce del rinnovato quadro normativo specifico, l'Amministrazione Comunale ha preso in considerazione ed approfondito la possibilità di incentivare lo sviluppo della città attraverso l'attivazione della procedura del "*PROGRAMMA INTEGRATO*".

Gli obiettivi strategici e generali del *Programma Integrato*, così come previsto dalla L.R. n.8 del 23 aprile 2015 art. 40, sono:

- a) la riqualificazione degli ambiti urbani e delle periferie caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni e di tessuti edilizi ed urbani disomogenei e discontinui, incompiuti, parzialmente utilizzati e/o degradati, (cfr. comma 7 dell'art. 40 della L. R. n.8/2015);
- b) il recupero e valorizzazione, nelle zone omogenee A e B, di edifici devoluti a prezzo simbolico dai proprietari al soggetto attuatore, (cfr. comma 9 dell'art. 40 della L. R. n. 8/2015). Nella proposta in esame questo punto non è stato affrontato.
- c) la riqualificazione urbanistica di aree a valenza ambientale caratterizzate dalla presenza di elementi infrastrutturali ed insediativi, (cfr. comma 10 dell'art. 40 della L. R. n. 8/2015)

3.1) LA PREMIALITÀ VOLUMETRICA

Il *Programma Integrato* può svilupparsi su iniziativa pubblica o privata, proponendo interventi volti alla riqualificazione, alla sostituzione edilizia, con la eventuale modifica della destinazione d'uso di aree ed immobili, con premialità volumetrica fino ad un max del 40% della volumetria demolita e conseguente adeguamento della dotazione degli standard urbanistici.

Un'ulteriore premialità volumetrica fino ad un max del 30% della volumetria già prevista dal programma può essere assentita al ricorrere di una o più condizioni specifiche, secondo *una graduazione ed un peso attribuiti ad ogni specifica proposta*, dal Consiglio Comunale.

Gli interventi di trasformazione urbana devono essere caratterizzati dalla presenza di pluralità di destinazioni e funzioni, infrastrutture, riqualificazione ambientale e paesaggistica, urbanizzazioni primarie e secondarie, dalla promozione della sussidiarietà tra soggetti e

operatori pubblici e privati interessati e dalle istituzioni, la programmazione negoziata come strumento di progettazione del territorio.

La legge regionale promuove, quindi, interventi in grado di incidere sull'organizzazione del contesto urbano al fine di valorizzare le risorse del territorio comunale, i suoi elementi ambientali, paesaggistici, culturali e storici.

4) I SOGGETTI PROMOTORI DEI PROGRAMMI INTEGRATI

Il Comune promuove la formazione di Programmi Integrati attraverso il Documento di Inquadramento. Il Programma Integrato può prevedere il concorso di più soggetti, sia pubblici e che privati.

I soggetti pubblici e privati, singolarmente, riuniti in consorzio o associati tra loro, possono presentare al Comune proposte di programmazione integrata coerenti ed in attuazione delle linee strategiche della Pubblica Amministrazione contenute nel presente Documento d'Inquadramento.

I soggetti privati possono presentare proposte di Programmi Integrati se aventi la disponibilità delle aree ed immobili compresi nel relativo perimetro di intervento.

5) LE CONDIZIONI PER LA FORMAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI

Il Programma Integrato deve essere caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:

- la previsione di una pluralità di destinazione e funzioni, comprese quelle volte al potenziamento delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico o generale ed alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesaggistica;
- la compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

Ogni proposta di Programma Integrato deve assicurare la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, in relazione alle nuove destinazioni d'uso previste, introdotte dallo stesso P.I. e/o in variazione rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Qualora, per la natura delle destinazioni d'uso proposte o per diversa collocazione, il P.I. dovesse necessitare di ulteriori aree per la collettività, il loro reperimento può essere variamente articolato:

- mediante la realizzazione di aree standard esterne all'ambito considerato (salvo, in ogni caso, il reperimento degli spazi a parcheggi all'interno o in prossimità dell'ambito);
- mediante la monetizzazione sostitutiva della cessione (in tale ipotesi le somme introitate dal Comune sono vincolate all'acquisto o alla realizzazione di aree e/o immobili da destinare ad attrezzature collettive);
- mediante la realizzazione diretta, da parte degli operatori privati, di infrastrutture e/o servizi di interesse generale (anche a gestione privata, ma convenzionata), all'interno dell'ambito di P.I., a condizione che il valore sia almeno pari a quello delle aree che avrebbero dovuto esser cedute.

6) GLI AMBITI DI APPLICAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI

I Programmi Integrati si possono attuare su aree aventi la Zonizzazione Territoriale Omogenea indicata all'art.40 della L. R.n.8/2015, anche non contigue fra loro, che siano in tutto o parzialmente edificate e su aree da destinare a nuova edificazione.

La proposta di Programma Integrato non sarà accolta dall'Amministrazione Comunale con motivazione, nel caso quest'ultima non reputi i contenuti del Programma Integrato proposto adeguati agli obiettivi sopra elencati.

L'Amministrazione Comunale potrà considerare ammissibile ed esaminare un Programma Integrato qualora questo dimostri di essere uno strumento di programmazione che ha come obiettivi:

1. il riconoscimento, la riconversione e riqualificazione di parti urbane degradate o marginali in funzione con le prospettive di sviluppo previste e definite;
2. il potenziamento ed integrazione di servizi carenti;
3. il potenziamento della dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
4. il miglioramento delle qualità ambientali e paesaggistiche anche in considerazione degli sviluppi dei comuni contermini.

7) L'INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI INTERESSATI DA P.I.

Per giungere all'individuazione degli ambiti, all'interno dei quali promuovere i Programmi Integrati, lo studio svolto dal Settore ha fatto riferimento a quanto riportato al § 1.3 "LE IDEE DI FONDO DEL PIANO"³ dell'allegato B del PUC "RELAZIONE DI PROGETTO", declinate insieme ai contenuti grafici della TAV.5.1 "QUADRO PROGETTO COMUNE DI SASSARI".

La lettura combinata dei due elaborati identifica nell'OBG2 l'Obiettivo Generale del "PROGETTO DELL'INSEDIAMENTO E DELLA VIABILITÀ" (che rappresenta insieme al "Progetto Ambientale" e al "Progetto dell'agricoltura e della tecnologia", uno dei "punti cardine" intorno ai quali si sono sviluppate le linee guida per la redazione del PUC).

Nello specifico l'OBG2 (Obiettivo Generale 2) è così definito: *"OBG2- attenzione e riqualificazione della città esistente attraverso politiche di conservazione e valorizzazione della città storica, di completamento della città compatta del '900 e di trasformazione delle aree semi-centrali e periferiche"*⁴.

La struttura gerarchica del PUC, per ciascun Obiettivo Generale (OBG), individua gli OBIETTIVI SPECIFICI (OBS) che si dipanano, per l'attività di sviluppo concreto del PUC, nelle AZIONI (AZ).

Seguendo questo percorso è stato individuato l'OBG2 "PROGETTO DELL'INSEDIAMENTO E DELLA VIABILITÀ" quale punto di partenza per l'attivazione dell'attività pianificatoria attuativa. Tra gli OBS (OBIETTIVI SPECIFICI), sono stati individuati quelli coerenti con l'Obiettivo Generale, che risultano essere:

- OBS12 - densificazione del sistema insediativo;
- OBS14 - recupero delle infrastrutture esistenti per un nuovo modello di mobilità sostenibile
- OBS16 - fluidificazione del traffico veicolare sulla rete di gerarchia superiore.⁵

Per quanto riguarda le Azioni (AZ), sempre nel rispetto della coerenza sia con l'Obiettivo Generale che con quello Specifico, sono state individuate :

- AZ36-inserimento paesaggistico ambientale di interventi di trasformazione infrastrutturale ed insediativo che tendano alla riqualificazione del contesto territoriale, caratterizzato da attività produttive, agricole ed infrastrutturali;

³ Piano Urbanistico Comunale- all.B relazione di progetto- pag.19 IL PUNTO DI PARTENZA §1.3

⁴ Cfr TAV. 5.1 "Quadro Progetto Comune di Sassari" _ SERIE 5. carte di riferimento della disciplina urbanistica

⁵ Cfr nota 4

- AZ46- realizzazione del progetto speciale dell'asse parco lineare e realizzazione del progetto speciale "centro direzionale";
- AZ51-individuazione di itinerari di ingresso ed uscita ("loop") dai diversi versanti nei confronti del centro città, connessi con un anello centrale opportunamente fluidificato.⁶

Lo studio delle finalità di questi obiettivi e le peculiarità delle azioni hanno fornito le dinamiche e gli approfondimenti per evidenziare gli "elementi di attenzione" atti all'individuazione degli AMBITI. Gli *elementi di attenzione* sono risultati, per questo specifico progetto di programma integrato:

- la presenza di porzioni di tessuto urbano degradato o marginale;
- la carenza e/o l'insufficienza e/o il degrado di attrezzature e servizi;
- l'insufficienza e/o l'assenza della dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, rapportato alla valenza strategica dell'areale nel contesto urbanistico;
- il palese contrasto degli edifici e del contesto urbano limitrofi (di cui sono parte integrante), con la qualità ambientale e paesaggistica, anche in considerazione degli sviluppi dei comuni contermini.

Al momento attuale, in base alle risultanze dell'applicazione dei dispositivi (OBG-OBS-AZ) indicati dal PUC, all'analisi della tav. 4.8.b del PUC "*analisi morfo-tipologica dei vuoti urbani*", a seguito di indagine diretta, gli "elementi di attenzione" sopra evidenziati, sono stati riscontrati nei seguenti ambiti:

AMBITO 1) LA NUOVA CENTRALITÀ ED IL CENTRO DIREZIONALE;

AMBITO 2) ASSE VIALE PORTO TORRES- CIMITERO;

AMBITO 3) AMBITO DI VIA VERONA VIA VENEZIA.

Per ogni ambito viene fornita una breve descrizione dello stato di fatto e della destinazione attuale di PUC.

7.1) AMBITO 1: LA NUOVA CENTRALITÀ ED IL CENTRO DIREZIONALE ⁷

In relazione a quanto sopra esposto e facendo riferimento a quanto previsto all'art.40 comma 7 della L.R. n.8/2015, nel quale: "*I Comuni, con deliberazione del Consiglio Comunale individuano con riferimento alle destinazioni dello strumento urbanistico vigente ed in*

⁶ Cfr nota 4

⁷ Piano Urbanistico Comunale- all.B relazione di progetto- pag.26 §1.4.4

conformità con il Piano Paesaggistico Regionale, gli ambiti territoriali nei quali realizzare gli interventi previsti dai programmi per il riordino urbano, localizzandoli prioritariamente nelle zone urbanistiche omogenee C contigue all'ambito urbano e, quindi, nelle zone D e G contigue all'ambito urbano e non completate o dismesse", la lettura della relazione di Progetto del PUC, coniugata con quanto previsto dalla Norma regionale, pone in evidenza che "l'idea forte che struttura il Piano è l'asse parco lineare alla ferrovia per Porto Torres. Lo struttura perché riammaglia il sistema periferico della città e con la sua ricchezza di funzioni può costituire un'attrazione forte e vitale per tutta la periferia sassarese" ⁸. Ed ancora: "la "nuova" Sassari è dunque un progetto di riqualificazione che utilizza il nuovo sistema della mobilità consentito dal riuso del sistema ferroviario densificando le aree meglio servite da questo nuovo sistema metropolitano" ⁹.

Proseguendo con la lettura della relazione emerge in maniera forte la posizione strategica, per l'avvio del disegno di questa nuova città, del polo urbano immediatamente a ridosso della Stazione ferroviaria e dell'ex hotel Turritania, che abbraccia il vasto complesso di archeologia industriale dello stabilimento Ardisson; inoltre il polo in esame è attraversato dall'asse viario principale che collega la città con Porto Torres.

Lo studio e la riqualificazione di questo importante asse viario rappresenta l'opportunità per innescare un processo di riattivazione dell'intero territorio comunale. In ragione di ciò il polo urbano, così come è stato individuato e definito nella relazione del progetto del PUC assume il nome identificativo di "Nuova Centralità" ¹⁰, con la funzione di nuovo punto di accesso che connetta l'urbano consolidato al parco lineare disegnato dal Masterplan¹¹, assumendo il ruolo di solido e trainante elemento fondamentale del piano urbanistico.

Posto alla confluenza delle due principale valli urbane, punto di partenza dell'asse parco, elemento conclusivo dell'asse principale che attraversa il centro storico, con l'attivazione della procedura del *Programma Integrato* potrebbe assumere un ruolo chiave nella configurazione della "nuova" Sassari.

Si tratta di un insediamento-ponte con il ruolo di riunire due città oggi fortemente separate (la città urbana e residenziale e la città commerciale di Predda Niedda) dalla ferrovia, che ha assunto il ruolo di "diga" fino ad oggi insuperabile, perseguendo un disegno urbanistico di

8 Piano Urbanistico Comunale- all.B relazione di progetto- pag.20

9 Piano Urbanistico Comunale- all.B relazione di progetto- pag.21

10 Piano Urbanistico Comunale- all.B relazione di progetto- pag.68

11 Piano Urbanistico Comunale- all.B relazione di progetto- pag.69-79

ampio respiro, fondato su tre poli strategici rappresentati da piazza d'Italia, il corso Vittorio Emanuele e piazza Sant'Antonio, quest'ultima intesa come "porta della città"¹².

Posto nel cuore del sistema delle valli, è la cerniera urbanistica tra la città storica e l'area di Predda Niedda, nuovo centro dei trasporti dell'area metropolitana.

L'intero sistema è ricco di componenti urbane eterogenee: emergenze storiche quali il Cimitero Monumentale e le aree di "archeologia industriale" Ardisson, Azzena, Costa e Dau, le aree ferroviarie in corso di dismissione (scalo merci e scalo postale), le aree libere residuali sul lato esterno di via Padre Zirano, il mosaico di fabbricati industriali e commerciali che caratterizzano il tratto iniziale di Viale Porto Torres, per terminare con gli edifici e le aree della Stazione Ferroviaria, limitrofe il Centro Storico.

L'applicazione dello strumento attuativo del PROGRAMMA INTEGRATO su questo polo urbano declina fortemente l'idea del PUC, interpretandone le prospettive per la città, che derivano da quanto dibattuto nel Piano Strategico.

Le caratteristiche urbanistiche di quest'ambito sono:

- ZTO: GC
- espansione territoriale mq. 102.575
- vincoli: vedi cartografia allegata - TAV. n.1

7.2) AMBITO 2: ASSE VIALE PORTO TORRES- CIMITERO

il tratto di strada inserito in questo Ambito fa parte della "rete secondaria di penetrazione" verso la città consolidata, che una volta completato l'anello di circonvallazione interquartiere e quello più interno intorno al Centro Storico, può offrire la possibilità al traffico veicolare e pedonale, superando il fascio ferroviario e raccordandosi con via san Paolo ed il cavalcavia ferroviario, di accedere alla città compatta, al Centro Storico ed alle aree ferroviarie, oggetto di iniziative progettuali di riqualificazione urbana.

L'immediata continuità di questa porzione di tessuto urbano con il progetto della "nuova Centralità" rappresentato dall'Ambito 1, pone nettamente in evidenza la possibilità di intervenire anche in questo contesto in maniera da dare continuità al progetto di miglioramento e riqualificazione di questa parte della città che rappresenta, nella sua globalità (aspetti trasportistico, urbano, funzionale), la porta di ingresso alla città consolidata.

12 Piano Urbanistico Comunale- all.B relazione di progetto- pag.100 §3.2.3 piazza Sant'Antonio- Progetti strategici per le aree pubbliche

L'asse di viale Porto Torres, oltre a far parte della rete secondaria di penetrazione, riveste un ruolo strategico per la città nei confronti del suo territorio e soprattutto nei confronti di Porto Torres, intesa sia come municipalità che come scalo portuale verso il continente.

Lo studio e la riqualificazione dell'asse in esame rappresenta l'opportunità per generare il processo di riattivazione dell'intero territorio sotto l'aspetto fruitivo.¹³

Questo ambito presenta una situazione edilizia complessa ed articolata: lo scenario urbano si affaccia sull'asse viario ed è costituito da una serie di lotti edificati per la maggioranza capannoni massicci che accolgono o accoglievano molteplici attività sia artigianali che imprenditoriali, caratteristiche di una zona industriale.

Il disordine edilizio e viario distribuito in questo Ambito 2 è imperante, con spreco e mal utilizzo di suolo libero e molta volumetria appare non utilizzata e, conseguentemente, avviata verso un lento processo di degrado.

Lo stato di degrado delle sedi stradali, unito all'ineguaglianza della loro larghezza e all'assenza di parcheggi, contribuisce ad accrescere l'immagine di "disagio urbano" che pervade l'intero areale.

Le caratteristiche urbanistiche di quest'ambito sono:

- ZTO: D2.1; D2.2
- espansione territoriale mq. 41.954
- vincoli: vedi cartografia allegata - TAV. N.2.

7.3) AMBITO 3: VIA VERONA-VIA VENEZIA

Un'altra area industriale dismessa di vaste dimensioni (circa ha 7) è quella localizzata tra via Venezia e via Verona: tra l'edificio principale "ex FIAT" e gli altri edifici compresi in questo ambito la volumetria raggiunge il valore di circa mc. 147.000. Il previgente PRGC assegnava a queste aree un alto indice territoriale pari a mc/mq.5, subordinato al trasferimento delle funzioni produttive, prevedendo la conseguente riconversione con funzioni residenziale e terziario. *"Obbiettivo del PUC è quello di riequilibrare verso il basso tali valori (indici territoriali inferiori a mc/mq.3) realizzando interventi di riqualificazione urbana maggiormente rispettosi delle caratteristiche insediative del contesto e meglio connessi con la rete ecologica urbana"*¹⁴

13 Piano Urbanistico Comunale- all.B relazione di progetto- il progetto ambientale: par.2.3 l'asse Sassari- Porto Torres: priorità di intervento ed asse portante del PUC- pag.58

14 Piano Urbanistico Comunale- all.B relazione di progetto- pag.241

L'area è posta su via Verona (proseguimento di via Milano), che la gerarchia delle reti classifica come "rete principale esistente"¹⁵ con la funzione di distribuzione urbana ad anello intorno alla città consolidata. Nell'area sono presenti vari edifici con vocazione artigianale-industriale dismessi e che si presentano in condizioni di avanzato degrado caratteristica che contribuisce a mortificare lo scenario urbano contiguo, rappresentato dal parco pubblico di quartiere prospiciente via Venezia, dal complesso edilizio dell'ex maniconio di via Rizzeddu e dall'Ippodromo.

L'ambito individuato manifesta con i suoi volumi ed il disegno architettonico degli edifici la sua passata funzione artigianale-industriale oramai obsoleta e dismessa. Queste peculiarità la rendono suscettibile di una serie di interventi di riqualificazione attraverso il recupero delle aree artigianali dismesse o con funzioni poco qualificanti. Quest'ambito si colloca in posizione strategica all'interno del territorio comunale. Pertanto un progetto di trasformazione per quest'ambito avrà ricadute positive non solo nell'immediato intorno, ma anche a livello comunale.

Le caratteristiche urbanistiche di quest'ambito sono:

- ZTO: G1, B2a_PN7 (cfr. art.23 bis delle NTA del PUC)
- espansione territoriale mq. 63.851
- vincoli: vedi cartografia allegata – TAV. N.3

8) LA PROPOSTA E LA GRADUAZIONE DEL PUNTEGGIO

Al fine di rendere attuabile il disegno urbanistico sopra sintetizzato, seguendo le indicazioni della RAS, volte al rinnovo dell'uso del Programma Integrato come strumento attuativo, coniugato con le indicazioni normative del PUC, tenute in considerazione le indicazioni contenute nell'art. 40 della richiamata L. R. n.8/2015, il Settore ha provveduto a:

- a. individuare con riferimento alle destinazioni dello strumento urbanistico vigente ed in conformità con il Piano Paesaggistico Regionale, gli *AMBITI TERRITORIALI* nei quali realizzare gli interventi previsti dai programmi per il riordino urbano, localizzandoli prioritariamente nelle zone urbanistiche B, C, D e G, contigue all'ambito urbano e non completate o dismesse (comma 7 dell'art.40 della L.R. n.8/2015). L'individuazione degli Ambiti è stata guidata dalle indicazioni del PUC che, con i suoi Obiettivi Generali,

15 Piano Urbanistico Comunale- all.B relazione di progetto- pag.214-215 §5.5 gerarchizzazione delle reti

declinati in Obiettivi Specifici ed Azioni hanno dato modo di evidenziare gli "elementi di attenzione" che hanno portato all'individuazione degli Ambiti.

b. studiare ed fissare in base alle caratteristiche riscontrate negli aspetti propri di ciascun ambito individuato, la graduazione ed il peso attribuibili dal Consiglio Comunale alle proposte di *programma integrato* di iniziativa privata, fino ad un max di 30 punti, per l'attribuzione della premialità volumetrica del 30%, così come previsto dal comma 3 del succitato art.40 della L. R. n.8/2015, in relazione a:

- riduzione della superficie impermeabilizzata rispetto allo stato di fatto
- dotazione aggiuntiva rispetto alla quantità minima prevista dalle norme vigenti, di standard urbanistici ed opere di urbanizzazione, quali verde pubblico, parcheggi entro e/o fuori terra
- destinazione di parte dei volumi per l'edilizia residenziale sociale
- valorizzazione dei beni paesaggistici ed identitari o degli elementi di valore storico-culturale presenti all'interno dell'area di intervento o nelle sue immediate vicinanze
- eliminazione dei detrattori ambientali e paesaggistici presenti nell'area di intervento o nelle sue immediate vicinanze.

L'analisi visiva e documentale degli ambiti come sopra descritti ha portato all'attribuzione dei pesi e della graduazione dei parametri, così come riportato di seguito, da assegnare alle eventuali proposte che perverranno all'Amministrazione Comunale da parte dei soggetti attuatori, a seguito dell'opportuno avviso pubblico. L'assegnazione del punteggio per l'attribuzione della premialità volumetrica fino ad un max del 30% della volumetria, così come previsto dal comma 3 del succitato art.40 della L. R. n.8/2015, verrà puntualmente definita dall'Amministrazione in sede di valutazione delle proposte presentate.

AMBITO 1) LA NUOVA CENTRALITÀ ED IL CENTRO DIREZIONALE

Per quanto riguarda l'attribuzione dei pesi e graduazione per questo ambito il settore ha riscontrato le seguenti criticità:

- presenza di ampie superfici impermeabilizzate che derivano da un massiccio utilizzo produttivo, con attività inquinanti;
- carenza di aree da destinare a Standard ed a infrastrutture;
- stato di degrado degli edifici esistenti, con la presenza di materiali inquinanti sia a livello costruttivo che nelle zone di deposito;

- la presenza di un complesso edilizio con valenza storico-culturale (escluso in questa fase dal P.I), che necessita di una valorizzazione al contorno;
- la presenza di alcuni edifici con destinazione residenziale che necessitano di opere di recupero e ristrutturazione;

AMBITO 2) ASSE PORTO TORRES- CIMITERO

Per quanto riguarda l'attribuzione dei pesi e graduazione per questo ambito il settore ha riscontrato le seguenti criticità:

- presenza di ampie superfici impermeabilizzate che derivano da un massiccio utilizzo produttivo, con attività inquinanti;
- carenza di aree da destinare a Standard ed a infrastrutture, in particolar modo, in riferimento alla viabilità;
- la vicinanza al complesso cimiteriale ed alla sua fascia di rispetto;
- lo stato di degrado degli edifici posti all'interno del comparto.

AMBITO 3) AMBITO DI VIA VERONA-VIA VENEZIA

Per quanto riguarda l'attribuzione dei pesi e graduazione per questo ambito il settore ha riscontrato le seguenti criticità:

- presenza di ampie superfici impermeabilizzate, anche ricadenti in zona S3, che derivano da un massiccio utilizzo produttivo, con attività inquinanti;
- Indisponibilità e conseguente mancato utilizzo di ampie aree S3 che costituiscono la naturale dotazione del quartiere limitrofo di via Napoli;
- palese contrasto degli edifici e del contesto urbano limitrofi (di cui sono parte integrante), con la qualità ambientale e paesaggistica, anche in considerazione del bene paesaggistico della valle del Gioscari.

La rilevanza di queste criticità ha portato alla definizione dei pesi e della gradazione dei parametri nel seguente modo:

AMBITO 1) LA NUOVA CENTRALITÀ ED IL CENTRO DIREZIONALE

- riduzione della superficie impermeabilizzata rispetto allo stato di fatto..... fino a max PUNTI 7
- dotazione aggiuntiva rispetto alla quantità minima prevista dalle norme vigenti, di standard urbanistici ed opere di urbanizzazione, quali verde pubblico, parcheggi entro e/o fuori terra..... fino a max PUNTI 7

- destinazione di parte dei volumi per l'edilizia residenziale sociale..... fino a max PUNTI 6
- valorizzazione dei beni paesaggistici ed identitari o degli elementi di valore storico-culturale presenti all'interno dell'area di intervento o nelle sue immediate vicinanze..... fino a max PUNTI 4
- eliminazione dei detrattori ambientali e paesaggistici presenti nell'area di intervento o nelle sue immediate vicinanze..... fino a max PUNTI 6

TOTALE MAX

PUNTI 30

AMBITO 2) ASSE PORTO TORRES- CIMITERO

- riduzione della superficie impermeabilizzata rispetto allo stato di fatto.....fino a max PUNTI 8
- dotazione aggiuntiva rispetto alla quantità minima prevista dalle norme vigenti, di standard urbanistici ed opere di urbanizzazione, quali verde pubblico, parcheggi entro e/o fuori terra..... fino a max PUNTI 8
- destinazione di parte dei volumi per l'edilizia residenziale sociale..... fino a max PUNTI 3
- valorizzazione dei beni paesaggistici ed identitari o degli elementi di valore storico-culturale presenti all'interno dell'area di intervento o nelle sue immediate vicinanze..... fino a max. PUNTI 3
- eliminazione dei detrattori ambientali e paesaggistici presenti nell'area di intervento o nelle sue immediate vicinanze..... fino a max PUNTI 8

TOTALE MAX

PUNTI 30

AMBITO 3) AMBITO DI VIA VERONA-VIA VENEZIA

- riduzione della superficie impermeabilizzata rispetto allo stato di fatto.....fino a PUNTI 8
- dotazione aggiuntiva rispetto alla quantità minima prevista dalle norme vigenti, di standard urbanistici ed opere di urbanizzazione, quali verde pubblico, parcheggi entro e/o fuori terra..... fino a PUNTI 7
- destinazione di parte dei volumi per l'edilizia residenziale sociale..... fino a PUNTI 7
- valorizzazione dei beni paesaggistici ed identitari o degli elementi di valore storico-culturale presenti all'interno dell'area di intervento o nelle sue immediate vicinanze..... fino a PUNTI 2
- eliminazione dei detrattori ambientali e paesaggistici presenti nell'area di intervento o nelle sue immediate vicinanze..... fino a PUNTI 6

TOTALE MAX

PUNTI 30

9) CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE DI P.I.

Il Programma Integrato deve rispondere con evidenza agli obiettivi di trasformazione e valorizzazione urbana, in ordine agli obiettivi generali esposti nel presente Documento e mutuati dagli indirizzi del *Piano Strategico della Città* e dalle previsioni del *PUC*, e comunque in ordine agli obiettivi di:

- risparmio d'uso del suolo,
- rinnovo delle caratteristiche insediative;
- qualificazione delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche;
- dotazione di attrezzature di interesse pubblico, con particolare attenzione al potenziamento delle dotazioni di servizi ed al miglioramento del sistema della viabilità, anche non veicolare.

In coerenza con quanto enunciato precedentemente, sotto il profilo della riqualificazione urbana e del miglioramento quantitativo e qualitativo dei servizi, l'Amministrazione individua i seguenti indirizzi, da seguire nella redazione di proposte progettuali, nelle quali - come si è già precedentemente evidenziato - la ricerca della qualità urbana dovrà porsi come riferimento generale della progettazione.

La progettazione dei Programmi Integrati dovrà, quindi, avere specifico riguardo ai seguenti elementi:

- il corretto inserimento della proposta dei P.I. nell'ambiente e nel contesto territoriale di riferimento, con la previsione di modelli di organizzazione spaziale, intesi a perseguire risultati di sempre maggiore vivibilità complessiva e funzionali al miglioramento della qualità ambientale e urbana;
- la previsione di funzioni e destinazioni diversificate all'interno dei singoli comparti, evitando la mono-funzionalità degli interventi e nel contempo privilegiare il mix funzionale e tipologico;
- la qualità tecnico-architettonica dell'intervento: gli interventi dovranno manifestare lo studio e la ricerca delle qualità architettonica e tecnologica dei manufatti che, nel contempo, caratterizzino positivamente il tessuto urbano circostante, soprattutto laddove si manifesta la necessità di raggiungere un efficace equilibrio ambientale; gli interventi si propongano quali esempi volti ad elevare la qualità funzionale ed ambientale che, contribuendo al miglioramento della qualità della vita dei cittadini,

realizzino edifici secondo i criteri di bio-architettura e bio-edilizia, raggiungendo i seguenti obiettivi:

- a) garantire la salute delle persone che utilizzano gli edifici;
 - b) garantire che il complesso delle attività che si svolgono negli edifici - e gli edifici stessi - siano posti in relazione con l'ambiente circostante in modo che quest'ultimo non subisca ripercussioni tali da comprometterne lo stato di equilibrio;
 - c) garantire che, sotto l'aspetto specifico del bilancio energetico degli edifici, le risorse e le tecniche impiegate siano le più idonee ad assicurare il minor consumo possibile delle risorse naturali rinnovabili e non;
 - d) innescare processi riconducibili ad un "mercato di qualità", attraverso l'offerta di modelli di organizzazione spaziale, di prodotti edilizi, di spazi aperti, di tipo di intervento ad alta qualità.
- La progettazione dei manufatti edilizi e degli spazi urbani dovrà essere caratterizzata da elevato livello qualitativo, avendo anche riguardo verso la realizzazione di articolate proposte tipologiche degli spazi inedificati fruibili, all'interno degli organismi edilizi, per garantire il soddisfacimento di una pluralità di esigenze dimensionali e funzionali;
 - l'adozione di impostazioni progettuali improntate, negli interventi di trasformazione, alla sostenibilità ambientale e paesistica, anche mediante adeguati interventi di compensazione ambientale;
 - il miglioramento della qualità funzionale e percettiva degli spazi pubblici e privati, esistenti e di progetto (piazze, strade, parcheggi), nonché della viabilità urbana, quest'ultima anche attraverso interventi di connessione funzionale con la viabilità esistente, al fine di un miglioramento complessivo della funzionalità dei sistemi di mobilità;
 - lo sviluppo di nuove dotazioni di servizi e funzioni di tipo pubblico e/o privato di interesse pubblico, il miglioramento della dotazione di servizi ed attrezzature, in particolare per la realizzazione di strutture volte alla salute e all'assistenza, allo sport e al tempo libero;
 - l'assicurazione di adeguate caratteristiche di completezza, in termini sia spaziali che funzionali, delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico afferenti ad ogni

proposta di Programma Integrato, nel rispetto dei criteri qualitativi, garantendo una risposta unitaria ed integrata alle esigenze dei servizi che si intendono realizzare, e ciò nell'ipotesi in cui l'Amministrazione intendesse procedere ad una maggiore estensione degli ambiti di Intervento dei Programmi Integrati;

- le azioni tese a rendere possibile il completamento funzionale di attività economiche ritenute di interesse prevalente per l'economia del territorio;
- la promozione di interventi che incrementino e favoriscano la dotazione di spazi pedonali e ciclabili, nonché di aree per verde attrezzato, considerando anche il verde privato come elemento irrinunciabile, ai fini della qualità complessiva degli insediamenti;
- l'introduzione di significativi accorgimenti tesi a migliorare l'attrattività e la fruizione dell'ambito da parte della comunità;
- la garanzia dell'esecuzione, in tempi brevi, delle opere volte al miglioramento della qualità urbana;
- la risposta ad eventuali indicazioni di carattere anche sovra-comunale, che abbiano diretta influenza sulla realtà locale;
- le indicazioni per la realizzazione degli edifici: tutti gli interventi dovranno essere conformi, in materia di contenimento energetico, alle direttive del D. D.Lgs 192/2005 e successivi, oltre che alle disposizioni in materia di inquinamento acustico.

10) MODALITÀ E PROCEDURE DI ELABORAZIONE ED APPROVAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI

I Programmi Integrati, riconosciuti come piani urbanistici attuativi, da inquadrarsi nell'ambito della programmazione negoziata, così come riportato all'art. 7 delle NTA del PUC, vengono attivati secondo quanto disposto dall'art. 40 della L.R. n.8/2015, approvati e attuati secondo le modalità previste dalla normativa riportata all'art.21 della L.R. n.45/89 e ss.mm.ii.

Per dare efficacia al presente Documento di Inquadramento è necessario che venga approvato dal Consiglio Comunale.

Per l'attuazione del Programma Integrato i proponenti dovranno presentare apposita istanza sul singolo ambito d'intervento; l'istanza dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti attuatori

e dovrà essere presentata a seguito della pubblicazione dell'avviso e corredata dalla conseguente documentazione necessaria.

La proposta di Progetto Integrato verrà valutata dall'Amministrazione Comunale in relazione agli aspetti urbanistici, ambientali, viabilistici, economici e giuridici a garanzia dell'interesse pubblico e collettivo.

Gli elaborati per la presentazione della proposta di programma integrato di intervento sono quelli riportati all'Allegato alla Delibera di G.R. n. 45/20 del 27.9.2017. Nello specifico:

a) relazione che descriva:

- l'area di intervento e le relative caratteristiche dimensionali, edilizie, urbanistiche, paesaggistico-ambientali, economico-sociali;
- gli eventuali vincoli gravanti sull'area di intervento;
- le esigenze riscontrate e gli obiettivi del programma;
- le misure che si intendono adottare per rispondere alle esigenze e agli obiettivi del programma;
- le relazioni con eventuali piani/programmi approvati e/o in corso di attuazione che riguardano o si integrano con l'ambito d'intervento;
- le soluzioni progettuali proposte con particolare riferimento ai caratteri morfologici degli insediamenti e all'integrazione nel tessuto urbano, alle destinazioni d'uso, alle tipologie edilizie e insediative, ai requisiti di qualità e di sostenibilità edilizia e urbana, al risparmio dell'uso delle risorse, alla dotazione degli standard urbanistici, specificando gli impatti attesi dal programma;

b) plano-volumetrico in scala 1:500, che evidenzi le eventuali varianti previste dal programma rispetto alla strumentazione urbanistica comunale vigente;

c) il quadro economico;

d) schema di impegnativa di programma disciplinante:

- i rapporti tra i soggetti attuatori e il Comune;
- le garanzie di carattere finanziario;
- i tempi di realizzazione del programma;
- la previsione di eventuali sanzioni da applicare in caso di inottemperanza;
- la documentazione catastale e quella attestante la proprietà o la disponibilità delle aree o degli edifici interessati dal programma.

11) CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE DI P.I.

Il Programma Integrato deve rispondere con evidenza agli obiettivi di trasformazione e valorizzazione urbana, in ordine alle direttive generali esposte nel presente Documento, per quanto attiene al risparmio sull'uso del suolo, al rinnovo delle caratteristiche insediative, alla qualificazione delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche ed alla dotazione di attrezzature di interesse pubblico, con particolare attenzione al potenziamento pertinente delle dotazioni di servizi ed al miglioramento del sistema della fruibilità non veicolare.

In coerenza con quanto enunciato precedentemente, sotto il profilo della riqualificazione urbana e del miglioramento quantitativo e qualitativo dei servizi, l'Amministrazione individua i seguenti indirizzi, da seguire nella redazione di proposte progettuali, nelle quali -come si è già precedentemente evidenziato- la ricerca della qualità urbana dovrà porsi come riferimento generale della progettazione.

La progettazione dei Programmi Integrati dovrà, quindi, avere specifico riguardo ai seguenti elementi:

- il corretto inserimento della proposta dei P.I. nell'ambiente e nel contesto territoriale di riferimento: previsione di modelli di organizzazione spaziale, intesi a perseguire risultati di sempre maggiore vivibilità complessiva, e funzionali al miglioramento della qualità ambientale e urbana;
- previsione di funzioni e destinazioni diversificate all'interno dei singoli comparti, evitando la mono-funzionalità degli interventi - privilegiare il mix funzionale e tipologico;
- la qualità tecnico-architettonica dell'intervento: interventi che privilegino la qualità architettonica e tecnologica dei manufatti e nel contempo caratterizzino positivamente il tessuto urbano circostante, soprattutto laddove si manifesta la necessità di raggiungere un efficace equilibrio ambientale; interventi, cioè, che si propongono di elevare la qualità abitativa ed ambientale che, contribuendo al miglioramento della qualità della vita dei cittadini, realizzino edifici secondo i criteri di bio-architettura e bio-edilizia raggiungendo i seguenti obiettivi:
 - a) garantire la salute delle persone che fruiscono degli edifici qualsiasi destinazione d'uso sia assegnata alla volumetria;

- b) garantire che il complesso delle attività che si svolgono negli edifici - e gli edifici stessi - siano posti in relazione con l'ambiente circostante in modo che quest'ultimo non subisca ripercussioni tali da comprometterne lo stato di equilibrio;
- c) garantire che, sotto l'aspetto specifico del bilancio energetico degli edifici, le risorse e le tecniche impiegate siano le più idonee ad assicurare il minor consumo possibile delle risorse naturali rinnovabili e non;
- d) innescare processi riconducibili ad un "mercato di qualità", attraverso l'offerta di modelli di organizzazione spaziale, di prodotti edilizi, di spazi aperti, di tipo di intervento ad alta qualità.
- progettazione dei manufatti edilizi e degli spazi urbani caratterizzata da elevato livello qualitativo, avendo anche riguardo alla realizzazione di articolate proposte tipologiche degli spazi abitativi, all'interno degli organismi edilizi, per garantire il soddisfacimento di una pluralità di esigenze dimensionali e funzionali;
 - adozione di impostazioni progettuali improntati, negli interventi di trasformazione, alla sostenibilità ambientale e paesistica, anche mediante adeguati interventi di compensazione ambientale;
 - miglioramento della qualità funzionale e percettiva degli spazi pubblici e privati, esistenti e di progetto (piazze, strade, parcheggi), nonché della viabilità urbana, quest'ultima anche attraverso interventi di connessione funzionale con la viabilità esistente, al fine di un miglioramento complessivo della funzionalità dei sistemi di mobilità;
 - sviluppo di nuove dotazioni di servizi e funzioni di tipo pubblico e/o privato di interesse pubblico, e miglioramento della dotazione di servizi ed attrezzature, in particolare per la realizzazione di strutture volte all'educazione, alla salute e all'assistenza, allo sport e al tempo libero;
 - assicurazione di adeguate caratteristiche di compiutezza, in termini sia spaziali che funzionali, delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico afferenti ad ogni proposta di Programma Integrato di Intervento, nel rispetto dei criteri qualitativi, garantendo una risposta unitaria ed integrata alle esigenze dei servizi che si intendono realizzare, e ciò anche nelle fasi funzionali intermedie di Programmi Integrati più ampi;

- rendere possibile il completamento funzionale di attività economiche ritenute di interesse prevalente per l'economia del territorio;
- promozione di interventi che incrementino e favoriscano la dotazione di spazi pedonali e ciclabili, nonché di aree per verde attrezzato, considerando anche il verde privato come elemento irrinunciabile, ai fini della qualità complessiva degli insediamenti;
- introdurre significativi miglioramenti a livello della comunità;
- garantire in tempi brevi, l'esecuzione di opere volte al miglioramento della qualità urbana;
- rispondere a indicazioni di carattere anche sovra-comunale che abbiano diretta influenza positiva sulla realtà locale;
- indicazioni per la realizzazione degli edifici: tutti gli interventi dovranno essere conformi, in materia di contenimento energetico, alle direttive del D. D.Lgs 192/2005 e successivi, oltre che alle disposizioni in materia di inquinamento acustico.

Indice generale

1) PREMESSA.....	2
2) I PROGRAMMI INTEGRATI E IL QUADRO NORMATIVO.....	3
3) GLI OBIETTIVI GENERALI DEI PROGRAMMI INTEGRATI.....	5
3.1) LA PREMIALITÀ VOLUMETRICA.....	5
4) I SOGGETTI PROMOTORI DEI PROGRAMMI INTEGRATI.....	6
5) LE CONDIZIONI PER LA FORMAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI.....	6
6) GLI AMBITI DI APPLICAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI.....	7
7) L'INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI INTERESSATI DA P.I.....	8
7.1) AMBITO 1: LA NUOVA CENTRALITÀ ED IL CENTRO DIREZIONALE.....	9
7.2) AMBITO 2: ASSE VIALE PORTO TORRES- CIMITERO.....	11
7.3) AMBITO 3: VIA VERONA-VIA VENEZIA.....	12
8) LA PROPOSTA E LA GRADUAZIONE DEL PUNTEGGIO.....	13
AMBITO 1) LA NUOVA CENTRALITÀ ED IL CENTRO DIREZIONALE.....	14
AMBITO 2) ASSE PORTO TORRES- CIMITERO.....	15
AMBITO 3) AMBITO DI VIA VERONA-VIA VENEZIA.....	15
9) CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE DI P.I.....	17
10) MODALITÀ E PROCEDURE DI ELABORAZIONE ED APPROVAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI.....	19
11) CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE DI P.I.....	21