

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

Definizione e rapporti con il PPR

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

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

Definizione delle sottozone:

Sottozona G1 attrezzature di servizio pubbliche e private; comprendono:

le strutture per l'istruzione secondaria superiore (sottozona G1.1.1),

Università ed ERSU (sottozona G1.1.2),

laboratori, ospedali, cliniche (sottozona G1.2.1),

strutture socio assistenziali (sottozona G1.2.2),

strutture per il recupero delle dipendenze (sottozona G1.2.3),

musei e padiglioni espositivi (sottozona G1.3.1),

biblioteche ed archivi (sottozona G1.3.2),

padiglioni fieristici (sottozona G1.3.3),

chiese, conventi, seminari e luoghi di culto (sottozona G1.3.4),

cimiteri (sottozona G1.3.5),

attività direzionali ed uffici (sottozona G1.4),

mercati civici (sottozona G1.5),

teatri, cinema, spazi e luoghi di pubblico spettacolo, alberghi e centri congressuali (sottozona G1.6),

carceri (sottozona G1.7),

aree campi nomadi (sottozona G1.8).

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

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

Sottozona G3 Aree militari; comprendono:

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

Sottozona G4 Infrastrutture territoriali legate ai cicli ecologici; comprendono:

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

Sottozona G5 Infrastrutture per la mobilità; comprendono:

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

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

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

Sottozona G* (Policlinico)

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

Sottozona GC (Centro direzionale)

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

Art.54 PRESCRIZIONI GENERALI PER LE ZONE G

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

In considerazione che nell'attuazione dell'intervento deve essere garantita la tutela dell'interesse pubblico che si realizza anche con il concorso di risorse private, il Piano Urbanistico Attuativo si configura nel Programma Integrato L.R. 16/ 1992 che deve prevedere la regolazione dei rapporti attuativi tra soggetti interessati, le garanzie di carattere finanziario e i tempi di realizzazione del programma.

Art.55 SOTTOZONE G1, G2, G3, G4

Modalità di attuazione

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

Accorpamenti delle sottozone ai fini delle destinazioni d'uso ammissibili

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

1° accorpamento: G1.1.1 e G1.1.2;

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

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

4° accorpamento: G2.1, G2.2;

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

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

Categorie d'intervento

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

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

All'interno del Centro Matrice per gli edifici esistenti in assenza di Programma integrato L.R. 16/94 sono ammesse le categorie I1, I2, I3, I4.bis, I12, .

Parametri urbanistici ed edilizi

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

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

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

Art.56 SOTTOZONE G5

Accorpamenti delle sottozone ai fini delle destinazioni d'uso ammissibili

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

1° accorpamento: G5.1.2, G5.1.3;

2° accorpamento: G5.1.1, G5.2.1, G5.2.2,

Art.57 SOTTOZONE G 5.1.1 - G 5.1.2 - G 5.1.3

Descrizione

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

Destinazioni d'uso ammesse

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

Caratteristiche della rete viaria

Il sistema stradale sulla base della funzionalità operativa prevista dal PUC (tav. 5.10.6) e con

riferimento al regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo Codice della Strada DPR 16.12.92 n.495 e successive modificazioni è costituito:

a livello extraurbano da:

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

a livello urbano da:

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

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

Per le aree di rispetto delle strade fuori dei centri abitati vale quanto previsto dal Codice della Strada e successive modificazioni.

Le fasce di rispetto all'interno del centro abitato valgono unicamente per le strade urbane di scorrimento (tipo B) e sono previste non inferiori a 20 m dal confine stradale, salvo diversa prescrizione stabilita nei piani attuativi.

Nelle fasce di rispetto oltre alle opere stradali e tranviarie per i veicoli, i pedoni e le biciclette, specie in prossimità delle intersezioni, possono essere realizzati elementi funzionali quali illuminazione, semafori e segnaletica, arredi stradali, piazzole di fermata degli autobus e tram, aree di parcheggio di emergenza, stazioni di servizio per il carburante, canalizzazioni di infrastrutture, aree verdi.

I tracciati viari e la rete ciclopedonale (Tav. 5.10.5) previsti dal PUC ed indicati nelle tavole al di fuori delle aree interessate da piani attuativi sono definiti di rilevante interesse per l'attuazione del PUC e sono vincolanti al fine dell'applicazione delle misure di salvaguardia. Questi tracciati verranno meglio definiti in sede esecutiva in ragione delle esigenze funzionali dell'infrastruttura, del passaggio di scala, di un più puntuale accertamento dello stato dei luoghi e dell'attenuazione dell'impatto sull'ambiente.

Art.58 SOTTOZONA G 5.1.4

Descrizione

Parti del territorio destinate ad impianti di distribuzione di carburanti e di G.P.L e metano, con relativi depositi, pensiline, fabbricati di servizio esclusivamente adibiti a tale servizio. In tali aree oltre alle

pompe di erogazione ed ai depositi di carburante possono essere realizzati locali per il lavaggio e/o ingrassaggio degli autoveicoli, locali per la vendita di accessori per auto e per il viaggio, un piccolo locale di ristoro, servizi igienici ed eventuali altri servizi connessi alle attività di distribuzione.

Indirizzi normativi

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

Modalità di attuazione

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

Art.59 SOTTOZONA G 5.1.5

Descrizione

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

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

Modalità di attuazione

Interventi legati al Piano del Verde di attuazione pubblica.

Art.60 SOTTOZONA G 5.1.6

Descrizione

Aree attrezzate per la sosta dei Camper.

Modalità di attuazione

Piano urbanistico attuativo (PUA).

Art.61 SOTTOZONA G 5.1.7

Descrizione

Parcheggi pertinenziali alla funzione residenziali, realizzati su aree pubbliche e private. Per interventi su aree pubbliche si intendono quelli realizzati sotto spazi pubblici, strade, piazze ad esclusione degli spazi con la presenza di verde di alto fusto. Il C.C. con propria delibera potrà identificare le aree più idonee per la costruzione di parcheggi pertinenziali interrati da realizzarsi mediante bandi per la

concessione dei sottosuoli delle aree pubbliche

Modalità di attuazione

Piano urbanistico attuativo (PUA).

Art.62 SOTTOZONA GS

Descrizione

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

Destinazioni ammesse

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

d1

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

d9.3 attrezzature per la ricerca

Modalità di attuazione:

Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

Categorie d'intervento

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

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

Parametri urbanistici ed edilizi

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

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

Prescrizioni particolari

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

Art.63 SOTTOZONA G* (POLICLINICO)

La sottozona individua l'area attualmente in uso al Policlinico sassarese, classificata G*, per la quale il PUC prevede la modifica di destinazione di zona da perseguirsi con lo strumento attuativo del

"Programma integrato L.R. 16/94" previa richiesta del Parere Preventivo del C.C..

Il Programma integrato deve prevedere:

- realizzazione di una struttura sanitaria in area identificata dal PUC con la sigla G1.2.1 atta ad accogliere, per dimensioni e qualità, le attività attualmente svolte nel complesso del Policlinico;
- utilizzazione dell'area resa libera a seguito della demolizione del Policlinico con un indice di edificabilità pari a 4,5 mc/mq con le seguenti destinazioni:
- per residenze e servizi connessi fino al 35% del totale;
- per attività commerciali, direzionali e alberghiere fino al massimo del 65%.

Oltre alle cessioni standard (nella misura di 27,65 mq/ab connesse alla parte residenziale e nel rispetto dei minimi fissati dal Decreto 2266/U per le altre destinazioni) dovrà essere inoltre prevista la realizzazione e cessione di un ulteriore spazio pubblico da destinare a funzioni di aggregazione sociale ed una superficie anche interrata adibita a parcheggi pertinenziali agli edifici presenti nelle aree circostanti.

Fatte salve le quantità di edificazione previste, l'A.C. all'atto dell'emissione del parere preventivo, rilasciato sulla base di un progetto preliminare contenente gli elementi definitori della proposta, verificherà, con le modalità previste dalla LR 16/1994, la fattibilità finanziaria e la congruità delle convenienze pubbliche, fornendo tutte le ulteriori prescrizioni da riportare in apposita convenzione.

Fino alla sottoscrizione della convenzione, l'area interessata manterrà la classificazione urbanistica G* con le destinazioni previste per le zone ospedaliere. In sede di convenzione saranno definite le modalità di adeguamento del Piano Generale al fine di garantire la fattibilità del Programma integrato L.R. 16/94, nei limiti di cui al presente articolo.

Art.63 bis SOTTOZONA GC

Descrizione

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

Destinazioni ammesse

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

da fino ad un massimo del 40%

d1

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

d3.1, d3.4, d3.5.5

d4.1, fino ad un massimo del 25%

d9

d13.1

d14

Modalità di attuazione:

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

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

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

Categorie d'intervento

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

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

Parametri urbanistici ed edilizi

- it max 2,1 mc/mq
- l'indice afferente alla sola destinazione residenziale (sottozona C) non può superare it.1,5 verificato per ogni comparto eventualmente individuato dal PUA.

Standard

Dovranno essere individuate aree per standard nella misura minima di:

- mq.27,65/ab (ab=V/150) per la parte afferente la destinazione d'uso residenziale d0.
- Le quantità minime fissate dal Decreto 2266/U per le altre destinazioni.

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

Prescrizioni particolari

- La parte della Sottozona compresa nel "Quartiere Cimitero" di cui alla TAV.6.2.1.13 "Carta dei beni paesaggistici architettonici, archeologici e beni identitari (Urbano)" pur partecipando al computo della volumetria dovrà rimanere libera da edificazione.
- Dovranno rimanere libere dall'edificazione tutte le aree comprese nella fascia di rispetto cimiteriale (AR) che dovrà essere sistemata a verde ed adeguatamente mantenuta a carico degli attuatori privati.
- Gli interventi di nuova costruzione dovranno rispettare la nuova viabilità individuata dal PUC e correlarsi con essa in modo organico e razionale.
- Dovrà essere previsto un collegamento pedonale diretto, che sovrappassi la ferrovia, tra il Centro Direzionale ed il Centro Storico attraverso la Piazza S. Antonio.