

Sindaco Gian Vittorio Campus

Assessore Antonella Gesuina Laura Lugliè

IL PRESENTE DOCUMENTO CONTIENE:

- IL TESTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RELATIVE ALLA
VARIANTE N.08 AL PUC, APPROVATA DALLA RAS CON

DETERMINAZIONE N. 779/DG PROT. N. 0026255 DEL 25/05/2021

- IL TESTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RELATIVE AL PUC
VIGENTE

Norme tecniche di attuazione

AII. **E** IN VARIANTE

novembre 2021

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

PUC

SOMMARIO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	6
ART. 1 - CONTENUTI DELLE NTA	6
ART. 2 - OBIETTIVI GENERALI E PRINCIPI.....	6
ART. 3 - CONTENUTI DEL PUC ADEGUATO AL PPR E AL PAI	6
ART. 4 - ELABORATI DEL PUC.....	7
TITOLO II - PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE	8
ART. 5 - PRESCRIZIONI DEL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI).....	8
ART. 6 - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS).....	8
ART. 6 BIS – AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA)	8
TITOLO III – DEFINIZIONI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE	8
ART. 7 - DEFINIZIONI E TERMINI DEL PUC	8
ART. 8 - ACCORDI DI PROGRAMMA E PROGRAMMI INTEGRATI - SETTORI DI APPLICAZIONE E AMBITI DI LOCALIZZAZIONE.....	9
ART. 9 – CATEGORIE DI INTERVENTO (DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI).....	11
ART. 10 - CATEGORIE FUNZIONALI URBANISTICAMENTE RILEVANTI E DESTINAZIONI D'USO	12
TITOLO IV – DIMENSIONAMENTO DEL PUC, AREE PER OPERE PUBBLICHE E SPAZI PUBBLICI, PEREQUAZIONE URBANISTICA E TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIE	16
ART. 11 - INDICE DI INSEDIAMENTO E DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DEL PUC.....	16
ART. 12 - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.....	16
ART. 13 - AREE PER OPERE PUBBLICHE E SPAZI PUBBLICI.....	16
ART. 14 - DISCIPLINA DEL MECCANISMO DI PEREQUAZIONE URBANISTICA.....	17
ART. 15 – DISCIPLINA DEL MECCANISMO DEL TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA	17
TITOLO IV BIS – DISCIPLINA DEI BENI AMBIENTALI, PAESAGGISTICI, CULTURALI E DEI CAMPI AMBIENTALI.....	18
ART. 15 BIS - BENI AMBIENTALI, PAESAGGISTICI E CULTURALI.....	18
ART. 15 TER - CAMPI AMBIENTALI DEL TERRITORIO PERIURBANO.....	18
TITOLO V – DISCIPLINA DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E DEGLI AMBITI DI SALVAGUARDIA.....	23
CAPO I – ZONE DI CARATTERE STORICO E ARTISTICO.....	23
ART. 16 - SOTTOZONE A – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI	23
ART. 17 - SOTTOZONE A1 – CENTRI DI PRIMA E ANTICA FORMAZIONE	23
ART. 18 - SOTTOZONE A1 – A2 - ESTERNE AL CENTRO MATRICE - TESSUTI URBANI E/O EDIFICI DI ELEVATO VALORE STORICO, URBANISTICO E ARCHITETTONICO.....	26
ARTT. 19 - 19BIS - 19TER (ABROGATI).....	28
CAPO II – ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE.....	28
ART. 20 - SOTTOZONE B – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI	28
ART. 21 - SOTTOZONE B1 – CONFERMA DELL'EDIFICATO ESISTENTE.....	29

ART. 22 - (ABROGATO).....	32
ART. 23 - SOTTOZONE B2 – COMPLETAMENTO E RIGENERAZIONE URBANA	32
ART. 23 BIS - (ABROGATO).....	33
ART. 24 - SOTTOZONE B3 – COMPLETAMENTO E/O CONFERMA INTERNE AL CENTRO MATRICE PROPOSTO	33
ART. 25 - SOTTOZONE B3 – COMPLETAMENTO E/O CONFERMA ESTERNE AL CENTRO MATRICE PROPOSTO.....	36
ART. 26 - SOTTOZONE B3 (B3PP E B3N) – COMPLETAMENTO E/O CONFERMA.....	38
ART. 27 - SOTTOZONE B4 - RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI PRODUTTIVI.....	40
CAPO III – ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE.....	40
ART. 28 - SOTTOZONE C – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI	40
ART. 29 - SOTTOZONE C1 - ESPANSIONI RECENTI ATTUATE O IN CORSO DI ATTUAZIONE....	41
ART. 30 – SOTTOZONE C3 – PRESCRIZIONI.....	41
ART. 31 - SOTTOZONE C3A - AREE DI ESPANSIONE DERIVATE DAL PRGC/86.....	41
ART. 32 - SOTTOZONE C3B – RIQUALIFICAZIONE PERIFERIE E NUCLEI EDILIZI INTERNI AL CAMPO AMBIENTALE N.1 (URBANO).....	44
ART. 33 - SOTTOZONE C3B* - RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO PERIFERIE E BORGATE URBANE47	
ART. 34 - SOTTOZONE C3C - RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO NUCLEI RURALI E COSTIERI.....	49
ART. 35 - SOTTOZONE C3.B ERP - EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE.....	52
CAPO IV – ZONE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI.....	54
ART. 36 - SOTTOZONE D – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI	54
ART. 37 - SOTTOZONE D1 – GRANDI AREE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI	55
ART. 38 - SOTTOZONE D2.1 – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMMERCIALI, ARTIGIANALI, INDUSTRIALI DI LIMITATO IMPATTO AMBIENTALE.....	57
ART. 39 - SOTTOZONE D2.2 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E ARTIGIANALI.....	58
ART. 40 - SOTTOZONE D2.3 – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E ARTIGIANALI AGRO - INDUSTRIALI 60	
ART. 41 - SOTTOZONA D3 - GRANDI CENTRI COMMERCIALI ESISTENTI	61
ART. 42 - SOTTOZONE D4 - AREE ESTRATTIVE DI PRIMA E SECONDA CATEGORIA	62
CAPO V – ZONE AGRICOLE.....	63
ART. 43 - SOTTOZONE E – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI	63
ART. 44 - SOTTOZONE E1B – AREE CARATTERIZZATE DA PRODUZIONE AGRICOLA TIPICA E SPECIALIZZATA	70
ART. 45 - SOTTOZONE E2 – AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO PRODUTTIVA.....	70
ART. 46 - SOTTOZONA E3A – AREE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO E DIFFUSIONE INSEDIATIVA DISCONTINUA.....	71
ART. 46 BIS (ABROGATO).....	71
ART. 47 - SOTTOZONA E4 – AREE DESTINATE A CENTRI RURALI.....	71
ART. 48 - SOTTOZONE E5 - AREE AGRICOLE MARGINALI.....	72

CAPO VI – ZONE TURISTICHE	72
ART. 49 - SOTTOZONE F – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI.....	72
ART. 50 - SOTTOZONE F2 – INSEDIAMENTI TURISTICI ESISTENTI	73
ART. 51 - SOTTOZONE F4 – NUOVI INSEDIAMENTI TURISTICI	74
ART. 52 - INTEGRAZIONE DI OFFERTA TURISTICO – ALBERGHIERA	76
CAPO VII – ZONE PER SERVIZI GENERALI	77
ART. 53 - SOTTOZONE G – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI	77
ART. 54 - PRESCRIZIONI GENERALI PER LE ZONE G	78
ART. 55 - SOTTOZONE G1, G2, G3, G4, G6, G7, G8, G9	79
ART. 56 - SOTTOZONE G5 - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ.....	81
ART. 57 – SOTTOZONA G10 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI ESISTENTI.....	82
ART. 58 - NUOVI IMPIANTI DISTRIBUZIONE CARBURANTI.....	83
ART. 59 - SOTTOZONA G1* - LOCALITA' "GIOGANTI".....	83
ART. 60 – SOTTOZONE G5* - AREE ATTREZZATE PER LA SOSTA TEMPORANEA DEI CARAVAN E AUTOCARAVAN	84
ART. 61 – (ABROGATO)	85
ART. 62 - SOTTOZONE GS (SPECIALE) - PREDDA NIEDDA.....	85
ART. 63 - SOTTOZONA GC – VIALE PORTO TORRES	86
ART. 63BIS (ABROGATO).....	88
CAPO VIII - ZONE DI SALVAGUARDIA	88
ART. 64 – SOTTOZONE H – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI	88
ART. 65 - SOTTOZONE H1 (ARCHEOLOGICHE)	89
ART. 66 – (ABROGATO)	89
ART. 67 - SOTTOZONE H2 (PAESAGGISTICO AMBIENTALE)	89
ART. 68 - SOTTOZONE H2.1 (BAIE, PROMONTORI, SCOGLIERE, FALESIE E PICCOLE ISOLE)	89
ART. 69 - SOTTOZONE H2.2 (COMPLESSI DUNALI E SISTEMI DI SPIAGGIA).....	90
ART. 70 - SOTTOZONE H2.3 (ZONE UMIDE COSTIERE).....	90
ART. 70 BIS - SOTTOZONE H2.4 (S.I.C. STAGNO DI PILO).....	91
ART. 71 - SOTTOZONE H2.5 (LAGHI NATURALI, INVASI ARTIFICIALI, STAGNI E LAGUNE, FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA)	91
ART. 72 - SOTTOZONE H2.8 (VALLI URBANE E PERIURBANE)	92
ART. 73 - SOTTOZONE H2.9 (BOSCHI E FORESTE ECC).....	92
ART. 74 – SOTTOZONE H3 (RECUPERO AMBIENTALE).....	92
ART. 75 - SOTTOZONE H3.1 (DISCARICHE DISMESSE).....	93
ART. 76 - SOTTOZONE H3.2 (SCAVI E CAVE DISMESSE).....	93
ART. 77 - SOTTOZONE H3.3 (RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE).....	93
ART. 77 BIS - SOTTOZONE H4 (VERDI).....	94
CAPO IX - AREE PER SERVIZI PUBBLICI	94
ART. 78 - AREE S – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI.....	94
ART. 79 - AREE S1 - AREE PER L'ISTRUZIONE	95
ART. 80 - AREE S2 – AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	95
ART. 81 - AREE S3 - AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI	96

ART. 82 – AREE S4 – AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI.....	96
ART. 82 BIS - AREE S3/P - PEREQUAZIONE	97
ART. 82 TER - AREE SD3 E SD4	97
CAPO X - DISCIPLINA DEI PARCHEGGI, DELLA RETE VIARIA E DELLE FASCE DI RISPETTO	
.....	97
ART. 82 QUATER – PARCHEGGI	97
ART. 82 QUINQUIES - CARATTERISTICHE DELLA RETE VIARIA.....	97
ART. 82 SEXIES - FASCE DI RISPETTO	98
TITOLO VI – PROGETTI INTEGRATI E PROGETTI NORMA.....	99
ART. 83 - PROGETTI INTEGRATI.....	99
ART. 84 - PROGETTI NORMA.....	100
ART. 85 – (ABROGATO)	102
TITOLO VII - RISCHIO IDRAULICO, IDROGEOLOGICO, GEOLOGICO.....	102
ART. 86 - DISCIPLINA PER LE AREE DI PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA.....	102
ARTT. 86BIS – TER – QUATER - QUINQUIES – SEXIES – SEPTIES – OCTIES – (ABROGATI)...	103
ART. 87 - (ABROGATO)	103
TITOLO VIII - DISPOSIZIONI FINALI - ALLEGATI	103
ART. 88 - NORME TRANSITORIE E FINALI	103
ART. 89 ORGANO TECNICO DI GESTIONE	103

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - CONTENUTI DELLE NTA

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

ART. 2 - OBIETTIVI GENERALI E PRINCIPI

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

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

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

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

C. SUSSIDIARIETÀ, ADEGUATEZZA, ED EFFICIENZA, mediante:

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

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

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

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

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

ART. 4 - ELABORATI DEL PUC

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

TITOLO II - PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE

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

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

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

ART. 6 - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

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

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

ART. 6 BIS – AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA)

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

TITOLO III – DEFINIZIONI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. 7 - DEFINIZIONI E TERMINI DEL PUC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SETTORE 1 - Programmazione sanitaria

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OGGETTO - Riconversione aree militari in dismissione

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

SETTORE 4 - Programmazione per lo sviluppo e l'innovazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati

DIR02 - Attività produttive di servizi

DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università

DIR04 - Strutture militari e penitenziarie

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

DIR05b - Strutture di sepoltura (cimiteri)

DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura

DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali

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

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

DIR09 - Attrezzature e strutture per la mobilità

COMM - Commercio

COMM01a - Esercizi di vicinato (EV)

COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)

COMM02 - Grandi Strutture di Vendita (GSV)

COMM03 - Centri commerciali

COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro

COMM05 - Commercio all'ingrosso

COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

SS - Socio- sanitaria

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

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

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

SS.d - Attrezzature socio assistenziali

SS.e - Attrezzature per campi nomadi

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

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

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

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

AZ01.d - Maneggi con annesse strutture di servizio

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

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

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

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

6. Costituisce:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 12 - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

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

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

ART. 13 - AREE PER OPERE PUBBLICHE E SPAZI PUBBLICI

1. Il PUC individua le aree per opere pubbliche, nonché per spazi pubblici ivi inclusi quelli riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al D.A. 2266/U del 20.12.1983, che sono

potenzialmente assoggettabili a vincolo espropriativo, secondo la normativa di settore e la giurisprudenza in materia.

ART. 14 - DISCIPLINA DEL MECCANISMO DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

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

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

3. Il ricorso al meccanismo perequativo è facoltativo.

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

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

1 - costituzione del Consorzio dei soggetti attuatori;

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

3 - approvazione del PUA;

4 - stipula della convenzione intesa a regolare:

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

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

ART. 15 – DISCIPLINA DEL MECCANISMO DEL TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA

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

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

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

-
- una quota parte pari a 2,6 mc/mq determina l'edificazione consentita nella superficie in sottozona B2_PN;
 - una quota parte pari a 1,9 mc/mq determina l'edificazione che viene trasferita alle sottozone C3b - C3b* afferenti al comparto edificatorio.
4. Le zone C3b e C3b* che afferiscono al comparto edificatorio sviluppano in conseguenza una capacità edificatoria complessiva determinata dalla quantità volumetrica derivante dall'applicazione degli indici territoriali propri, propri incrementata della volumetria trasferita.
5. L'indice complessivo risultante per le sottozone C3b e C3b* non potrà essere superiore a 1,5 mc/mq e le cessioni standard non potranno essere inferiori a 27,65 mq/ab.

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

ART. 15 BIS - BENI AMBIENTALI, PAESAGGISTICI E CULTURALI

1. Costituiscono parte integrante delle presenti NTA, le tavole della serie 6.2, ed i relativi allegati "Catalogo dei Beni architettonici e dei Beni Identitari" (elaborati 6.2.3a – 6.2.3b – 6.2.3c) e "Catalogo dei Beni Archeologici" (elaborati 6.2.4a – 6.2.4b – 6.2.4c) e gli allegati E2 – Beni paesaggistici architettonici e beni identitari Normativa ed E3 - Beni paesaggistici archeologici Normativa. Tali strumenti, redatti in rapporto di copianificazione con il MIBACT, la RAS, ed il Comune di Sassari, contengono l'individuazione dei beni archeologici ed architettonici e, per ciascuno di essi, la definizione delle aree di primo perimetro di tutela integrale, le aree di secondo perimetro a tutela condizionata, accompagnate dalle relative discipline normative che costituiscono prescrizione vincolante.

2. Nelle aree a rischio archeologico qualunque modifica dello stato dei luoghi comportante nuova edificazione o scavi a quote diverse da quelle già impegnate dai manufatti esistenti o dalle attività agricole in essere dovrà svolgersi sotto la sorveglianza della Soprintendenza per i Beni Archeologici. A tal fine il proprietario dell'area dovrà notificare, con un preavviso di almeno 15 giorni, la data di inizio delle operazioni di modifica anzidette alla Soprintendenza per i Beni Archeologici. Nell'ipotesi in cui nelle aree a rischio archeologico lo strumento urbanistico consenta la nuova edificazione, sarà cura dell'Amministrazione Comunale informare la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'avvenuto rilascio del relativo titolo abilitativo, fermo restando l'obbligo sopra indicato a carico del privato.

3. Nelle aree individuate con le sigle A1, I1 e I2 (Pedositi), M1 (Sabbie eoliche) nelle carte della serie 2.6 non sono consentiti interventi di nuova edificazione né di modifica dei luoghi (movimenti di terra, scavi anche di lieve entità, apertura di camminamenti, ecc.).

ART. 15 TER - CAMPI AMBIENTALI DEL TERRITORIO PERIURBANO

1. DEFINIZIONE

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

CAMPO AMBIENTALE 1

Si identifica con il campo urbano

CAMPO AMBIENTALE 2

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

proprietà, l'urbanizzazione, la rete viaria.

Progetti strategici di sviluppo: - Realizzazione di zona parco nelle aree attraversate dal Rio Mascari, con la realizzazione di una strada parco e la valorizzazione delle preesistenze archeologiche della regione di Molafà.

Comprende:

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

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

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

CAMPO AMBIENTALE 3

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

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

Comprende:

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

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

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

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

CAMPO AMBIENTALE 4

Comprende la zona collinare ad Est della città ed il rimanente territorio fino al confine

con i Comuni di Sorso, Sennori, Osilo e Muros.

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

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

Comprende:

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

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

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

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

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

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

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

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

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

-
- creare una dimensione aziendale atta a sviluppare un'attività agricola professionale puntando l'attenzione sulla riqualificazione dell'edilizia rurale esistente quale parte integrante del paesaggio.

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

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

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

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

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

4. FUNZIONI ED OBIETTIVI DEL PIANO DI RECUPERO

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

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

per destinazioni d'uso compatibili con il contesto attuale in cui gli stessi ricadono;

- ad individuare, nell'ambito interessato al Piano, gli edifici da demolire in tutto o in parte, quelli da ricostruire e le aree nelle quali è prevista la nuova edificazione.

5. PARAMETRI URBANISTICI E OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

Le opere di urbanizzazione sono le seguenti:

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

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

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

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

CAPO I – ZONE DI CARATTERE STORICO E ARTISTICO.

ART. 16 - SOTTOZONE A – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI

1. DEFINIZIONE E RAPPORTI CON IL PPR

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

La pianificazione comunale sulle zone A individua le seguenti sottozone:

- SOTTOZONE A1 (INTERNE AL CENTRO DI PRIMA E ANTICA FORMAZIONE) - Centri di prima e antica formazione - tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico – edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico;
- SOTTOZONE A1- A2 (ESTERNE AL CENTRO DI PRIMA E ANTICA FORMAZIONE) - Tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico – edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico - tessuti alterati e/o non riconoscibili a livello edilizio e/o infrastrutturale;

2. INDIRIZZI NORMATIVI

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

3. PRESCRIZIONI PAI

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

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

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

Le sottozone A1 sono diversificate in:

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

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

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

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

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

3. CATEGORIE D'INTERVENTO:

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

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

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

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.

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Le sottozone A1 – A2 esterne al centro matrice riguardano:

- aree caratterizzate da tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico – edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico - artistico;
- limitatamente alla zona A2 dell'Argentiera, aree caratterizzate da tessuti alterati e/o non riconoscibili a livello edilizio e/o infrastrutturale.

Le sottozone A1 – A2 sono diversificate in:

	If max (mc/mq)	H max (m)	RC max (%)
A1 (SASSARI)	come da P.P	come da P.P	come da P.P
A2 (FRAZ. ARGENTIERA)	come da P.P	come da P.P	come da P.P

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

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

Per tutte le sottozone A1 – A2	PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA/PRIVATA - Per la zona A2 dell'Argentiera la pianificazione attuativa deve essere conforme alle prescrizioni e indirizzi di cui all'art. 58 delle NTA del PPR
Per le sottozone A1 sottoposte a PN	PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA/PRIVATA. Inoltre per tali sottozone (A1_PN1 - EX CONCIERIE COSTA, A1_PN2 - EX SEMOLERIE AZZENA, A1_PN3 - EX CONCIERIE DAU, A1_PN4 - EX MULINI ARDISSON), si applicano le prescrizioni contenute nei progetti norma di cui alla tavola 5.8.1.del PUC.

3. CATEGORIE D'INTERVENTO:

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

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA
RES01 - Residenziale abitativa
RES02 - Strutture ricettive extralberghiere

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

	DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili, ecc
	DIR09 - Attrezzature e strutture per la mobilità
	COMM - Commercio
	COMM01a - Esercizi di vicinato (EV)
	COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)
	COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro
	COMM05 - Commercio all'ingrosso
	COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande
	SS - Socio- sanitaria
	SS.a - Attrezzature socio-sanitarie, comprendono: a)- servizi alla persona (ospedali, cliniche, case di cura, ecc.); b)- servizi per gli animali (case di cura veterinarie, poliambulatori veterinari);
	SS.b - Ambulatori e poliambulatori, centri sanitari per la cura delle persone e/o degli animali;
	SS.c - Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale;
	SS.d - Attrezzature socio assistenziali

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

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

CAPO II – ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

ART. 20 - SOTTOZONE B – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI

1. DEFINIZIONE E RAPPORTI CON IL PPR

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

La pianificazione comunale sulle zone B individua le seguenti sottozone:

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

SOTTOZONE B2 - Ambiti di completamento, riqualificazione e rigenerazione urbana

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

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

2. INDIRIZZI NORMATIVI

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

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

3. PRESCRIZIONI PAI

Qualora vi siano aree delle zone territoriali omogenee di cui al presente capo ricadenti nelle aree individuate di pericolosità idraulica e/o da frana, si applicano le disposizioni di cui alle Norme di

Attuazione del PAI e, nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione delle stesse, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo aggiornato

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

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Si tratta degli ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento. Gli ambiti delle sottozone B1 sono classificati in rapporto alla tipizzazione dei caratteri urbanistici e architettonici che li distinguono.

Le sottozone B1 sono diversificate in:

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

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

la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt. 6; - la distanza minima fra pareti, di cui almeno una finestrata, non può essere inferiore a 10 m.

Altezze: per le sottozone B1.2, B1.2.1, B1.14, B1.23*, si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83, secondo il quale l'altezza massima dei nuovi edifici, non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

TITOLO ABILITATIVO DIRETTO

3. CATEGORIE D'INTERVENTO:

Sono consentite le seguenti categorie d'intervento:

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

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

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

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica I10, nuova edificazione I8, e di ristrutturazione edilizia I4 comportanti demolizione e ricostruzione, dovranno essere realizzati rispettando l'arretramento dalla strada secondo le caratteristiche dell'edificato al contorno; dove l'edificazione è caratterizzata dall'attestazione del fabbricato sul filo interno del marciapiedi, ci si dovrà attenere a tale caratteristica, evitando, quando è possibile, la realizzazione di balconi e/o ballatoi a sbalzo sul suolo

pubblico, privilegiando invece le logge incassate; laddove non sia presente tale tipologia di edificazione, si dovrà osservare un arretramento minimo di 2 metri dal filo interno del marciapiedi, o di 4 metri in sua assenza.

ART. 22 - (ABROGATO)

ART. 23 - SOTTOZONE B2 – COMPLETAMENTO E RIGENERAZIONE URBANA

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

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

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

Le sottozone B2 sono diversificate in:

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

B2a_PN14 – tav 5.8.2.14 via padre Ziranu 1	come da P.N.	come da P.N.	come da P.N.
B2a_PN15 – tav 5.8.2.15 via padre Ziranu 2	come da P.N.	come da P.N.	come da P.N.
B2a_PN16 – tav 5.8.2.16 via Florinas	come da P.N.	come da P.N.	come da P.N.
B2a_PN17 – tav 5.8.2.18 via Oriani	come da P.N.	come da P.N.	come da P.N.
B2a_PN18 – tav 5.8.2.17 via Pascoli	come da P.N.	come da P.N.	come da P.N.
B2a_PN19 – tav 5.8.2.19 Via Piandanna	come da P.N.	come da P.N.	come da P.N.
4. SOTTOZONE B2A_PN i cui progetti norma prevedono il ricorso sia a meccanismi perequativi sia a meccanismi di trasferimento di volumetria			
B2a_PN4 – tav 5.8.2.4 via Budapest	come da P.N.	come da P.N.	come da P.N.
B2a_PN7 – tav 5.8.2.7 Via Verona	come da P.N.	come da P.N.	come da P.N.

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

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

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

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

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

3. CATEGORIE D'INTERVENTO

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

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Le destinazioni ammesse sono specificate per ogni singolo progetto norma.

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

ART. 23 BIS - (ABROGATO)

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

MATRICE PROPOSTO

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

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

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

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

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

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

3. CATEGORIE D'INTERVENTO

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

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

	<p>pertanto aventi superficie di vendita non superiore a 500 mq;</p> <p>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;</p> <p>RES03.d - attività di ristorazione e uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 mq</p> <p>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;</p>
MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA	
	TR01 - Strutture ricettive alberghiere
	TR01.a - Alberghi
	TR01.b - Alberghi residenziali
	TR01.c - Villaggi albergo
	TR01.d - Alberghi diffusi
	TR02 Strutture ricettive extralberghiere
	TR02.a - Case per ferie
	TR02.b - Ostelli per la gioventù
MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE	
	AI01 - Attività produttive di beni
	AI01.a - Attività produttive di beni compatibili con la residenza
	AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso.
MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA	
	DIR - Direzionale
	DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati
	DIR02 - Attività produttive di servizi
	DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università
	DIR05a - Strutture di culto, religiose (chiese, conventi, seminari e luoghi di culto)
	DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura
	DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali
	DIR07 - Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
	DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili, ecc
	DIR09 - Attrezzature e strutture per la mobilità
	COMM - Commercio
	COMM01a - Esercizi di vicinato (EV)
	COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)
	COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro
	COMM05 - Commercio all'ingrosso
	COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande
	SS - Socio- sanitaria
	SS.a - Attrezzature socio-sanitarie, comprendono: a)- servizi alla persona (ospedali, cliniche, case di cura, ecc.); b)- servizi per gli animali (case di cura veterinarie,

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

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

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

Le sottozone B3 sono diversificate in:

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

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

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

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

TITOLO ABILITATIVO DIRETTO

3. CATEGORIE D'INTERVENTO

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

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

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

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

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

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

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

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

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

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

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

3. CATEGORIE D'INTERVENTO

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

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

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

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

ART. 27 - SOTTOZONE B4 - RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI PRODUTTIVI

1. DEFINIZIONE

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

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

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

3. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

CAPO III – ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

ART. 28 - SOTTOZONE C – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI

1. DEFINIZIONE E RAPPORTI CON IL PPR

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

La pianificazione comunale sulle zone C individua le seguenti sottozone:

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

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

- C3A - Aree di espansione derivate dal PRGC/86.
- C3B - Aree di espansione funzionali alla riqualificazione delle periferie e dei nuclei edilizi interni al campo urbano
- C3B* - Aree di espansione residenziale necessarie per la riqualificazione e il completamento delle periferie e delle borgate urbane.

-
- C3C - Aree di espansione necessarie per la riqualificazione urbana ed il completamento funzionale dei nuclei rurali e costieri.
 - C3B/ERP - Aree di espansione residenziale funzionali all'insediamento di edilizia residenziale sociale.

2. INDIRIZZI NORMATIVI

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

3. PRESCRIZIONI PAI

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

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

1. DEFINIZIONE- PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

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

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

Sono quelli previsti nei piani attuativi approvati.

3. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

ART. 30 – SOTTOZONE C3 – PRESCRIZIONI

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

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

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

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

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

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

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

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

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

PUA DI INIZIATIVA PRIVATA, IL QUALE DEVE RISPETTARE LE INDICAZIONI PRESCRITTIVE CONTENUTE NEI PROGETTI INTEGRATI E NEI PROGETTI NORMA

SOPRAINDICATI (vedasi artt. 83 e 84 NTA). Ai sensi del D.A. del 20/12/1983 n°2266/U, il volume territoriale edificabile, determinato sulla base della Superficie territoriale, dovrà essere così distribuito: - il 70% destinazione residenziale; - il 20% destinazione servizi connessi con le residenze; - il 10% servizi pubblici.

3. CATEGORIE D'INTERVENTO:

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

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

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

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

Per la destinazione servizi connessi con le residenze:

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

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

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

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

Le sottozone C3b sono diversificate in:

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

5.8.4.1			
C3b3 – PN/2 Via Istria Tav. 5.8.4.2	0.69	da P.N.	50

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

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

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

3. CATEGORIE D'INTERVENTO:

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

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

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

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

Per la destinazione servizi connessi con le residenze:

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

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

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per le zone C3b3_PN1 e C3b3_PN2 nelle quali è previsto il ricorso a meccanismi perequativi l'indice complessivo risultante non potrà essere superiore a 1,5 mc/mq e le cessioni standard, comprensive

anche delle quote relative agli abitanti insediabili in applicazione della perequazione, devono essere integralmente assicurate all'interno della zona C interessata e non potranno essere inferiori a 27,65 mq/ab.

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

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

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

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

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

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

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

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

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

3. CATEGORIE D'INTERVENTO:

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

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

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

MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA

RES01 - Residenziale abitativa

Per la destinazione servizi connessi con le residenze:

MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA

RES02 - Strutture ricettive extralberghiere

RES02.a - Bed & Breakfast

RES02.b - Residence

RES02.c - Boat & Breakfast

RES02.d - Domos

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

RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza

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

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

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

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

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

MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA

TR01 - Strutture ricettive alberghiere

TR01.a - Alberghi

TR01.b - Alberghi residenziali

TR01.c - Villaggi albergo

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

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

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

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

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

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

Le sottozone C3c sono diversificate in:

	It max (mc/mq)	H max (m)	RC max (%)
C3c Tuttubella (inclusa nel PI – Tav. 5.9.3.1)	0,35	DA P.I.	30
C3c Campanedda (inclusa nel PI – Tav. 5.9.3.2)	0,35	DA P.I.	30
C3c La Corte (inclusa nel PI – Tav. 5.9.3.3)	0,35	DA P.I.	30
C3c Palmadula (inclusa nel PI – Tav. 5.9.4.1)	0,35	DA P.I.	30
C3c La Pedraia (inclusa nel PI – Tav. 5.9.4.2)	0,35	DA P.I.	30
C3c Biancareddu (inclusa nel PI – Tav. 5.9.4.3)	0,35	DA P.I.	30
C3c Villa Assunta (inclusa nel PI – Tav. 5.9.4.4)	0,35	DA P.I.	30

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

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

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

3. CATEGORIE D'INTERVENTO:

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

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

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

MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA

RES01 - Residenziale abitativa

Per la destinazione servizi connessi con le residenze:

MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA

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

	discoteche, teatri, ecc;
	DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili, ecc
	DIR09 - Attrezzature e strutture per la mobilità
	COMM - Commercio
	COMM01a - Esercizi di vicinato (EV)
	COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)
	COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro
	COMM05 - Commercio all'ingrosso
	COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

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

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

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

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

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

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

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

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

3. CATEGORIE D'INTERVENTO:

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

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

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

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

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

Per la destinazione servizi connessi con le residenze:

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

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

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

CAPO IV – ZONE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI

ART. 36 - SOTTOZONE D – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI

1. DEFINIZIONE E RAPPORTI CON IL PPR

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

La pianificazione comunale sulle zone D individua le seguenti sottozone:

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

SOTTOZONE D4 - Aree estrattive di prima e seconda categoria

2. INDIRIZZI NORMATIVI

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

3. PRESCRIZIONI PAI

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

4. PRESCRIZIONI GENERALI PER LE ZONE D

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

Ai sensi dell'art. 8, comma 2 del D.A. 20/12/1983 n° 2266/u, nei nuovi insediamenti commerciali e/o direzionali, ove previsti, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Negli insediamenti commerciali i parcheggi riservati alla clientela sono comprensivi, ove superiori, degli spazi di cui all'art. 8 del D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983.

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

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Il Puc individua le sottozone D1 in:

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

Distanze

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

Per le sottozone D1.2: La distanza tra fabbricati, ai sensi dell'art. 5 del DA 2266/U/1983, non può

essere inferiore a 10 m. Si rinvia alla disciplina in merito alle distanze, contenuta nel titolo II capo IV del R.E. Per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt. 6.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Per le aree D1.1:

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

Per le aree D1.2:

PUA DI INIZIATIVA PRIVATA

3. CATEGORIE D'INTERVENTO:

Per le aree D1.1:

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

Per le aree D1.2:

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

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Per le aree D1.1:

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

Per le aree D1.2:

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

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per le aree D1.2:

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

edificazione, anche a seguito di demolizione di edifici presenti, per la parte non destinata a movimentazione e/o sosta.

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

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

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

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

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

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

TITOLO ABILITATIVO DIRETTO.

3. CATEGORIE D'INTERVENTO

Sono consentite le seguenti categorie d'intervento:

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

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE	
AI01 - Attività produttive di beni	
	AI01.a - Attività produttive di beni compatibili con la residenza
	AI01.b - Attività produttive di beni non compatibili con la residenza
AI02 - Industria	
	AI02.a - Industria alimentare, del legno, dell'arredamento, della carta, tessile,

	dell'abbigliamento, poligrafica, editoriale, e altre industrie similari
	AI02.b - Industria metalmeccanica, metallurgica e dei minerali non metalliferi, delle materie plastiche e altre industrie similari
	AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso.
MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA	
DIR - Direzionale	
	DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati
	DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali (Per tale sottozona sono consentiti esclusivamente i centri congressi, compresi i relativi locali di servizio annessi)
	DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili, ecc
COMM - Commercio	
	COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)
	COMM02 - Grandi Strutture di Vendita (GSV)
	COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro
	COMM05 - Commercio all'ingrosso
	COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

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

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

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

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

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

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

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

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

D2.2 ubicate nella Nurra (Tav.5.14.3.)	- mq 1000 per altezze superiori a m 12.00;	dall'azienda e, in ogni caso non superiore a m 18.00 se trattasi di capannone industriale ad un solo piano, e di m. 10.50 se trattasi di edificio pluripiano	
--	--	--	--

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

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

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

3. CATEGORIE D'INTERVENTO

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

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE	
AI01 - Attività produttive di beni	
	AI01.a - Attività produttive di beni compatibili con la residenza
	AI01.b - Attività produttive di beni non compatibili con la residenza
AI02 - Industria	
	AI02.a - Industria alimentare, del legno, dell'arredamento, della carta, tessile, dell'abbigliamento, poligrafica, editoriale, e altre industrie similari
	AI02.b - Industria metalmeccanica, metallurgica e dei minerali non metalliferi, delle materie plastiche e altre industrie similari
AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso.	
MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA	
DIR - Direzionale	
	DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati

DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali (Per tale sottozona sono consentiti esclusivamente i centri congressi, compresi i relativi locali di servizio annessi)
DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili, ecc
COMM - Commercio
COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)
COMM02 - Grandi Strutture di Vendita (GSV)
COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro
COMM05 - Commercio all'ingrosso
COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

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

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

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

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

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

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

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA

3. CATEGORIE D'INTERVENTO

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

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

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per le aree D2.3:

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

ART. 41 - SOTTOZONA D3 - GRANDI CENTRI COMMERCIALI ESISTENTI

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

TITOLO ABILITATIVO DIRETTO

3. CATEGORIE D'INTERVENTO

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

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA

COMM - Commercio

COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)

COMM02 - Grandi Strutture di Vendita (GSV)

COMM03 - Centri commerciali

COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro

COMM05 - Commercio all'ingrosso

COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

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

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

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

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

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

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

3. CATEGORIE D'INTERVENTO

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

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

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

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

CAPO V – ZONE AGRICOLE

ART. 43 - SOTTOZONE E – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI

1. DEFINIZIONE E RAPPORTI CON IL PPR

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

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

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

La pianificazione comunale sulle zone E individua le seguenti sottozone:

SOTTOZONE E1B - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata. medio/elevata tipicità e specializzazione della coltura agraria, in coerenza con la suscettibilità dei suoli e con rilevanza socio economica (colture legnose)

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

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

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

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

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

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

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

2. INDIRIZZI NORMATIVI

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

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

agricola originaria, a seguito della cessazione delle attività e dell'attuazione del recupero ambientale.

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

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

3. PRESCRIZIONI PAI

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

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

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

5. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

6. SOGGETTI LEGITTIMATI

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

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

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

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

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

7. PREDISPOSIZIONE DEL PIANO DI MIGLIORAMENTO FONDIARIO AZIENDALE

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

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

- la definizione di un cronoprogramma che riporti le fasi di realizzazione dell'intervento con allegata un'analisi costi-benefici; evidenziando che contestualmente ai lavori di costruzione dei fabbricati in progetto, dovranno essere intrapresi i lavori di miglioramento fondiario di cui al "Piano di miglioramento fondiario aziendale", allegato al progetto edilizio;

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

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

8. CATEGORIE DI INTERVENTO

Sono ammessi i seguenti interventi:

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

9. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

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

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

ammissibili per la residenza ed i locali a stretto servizio della attività agricola nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica. Il fondo deve essere unico e accorpato;

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

10. DISTANZE

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

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

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

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

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

11. ALTEZZE

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

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

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

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

12. CARATTERISTICHE QUALITATIVE DEGLI INTERVENTI

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

esistenti nell'intorno.

I materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali della regione storica in cui l'intervento ricade, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura.

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

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

1. DEFINIZIONE

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

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

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

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

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

3. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

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

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

1. DEFINIZIONE

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

Le coltivazioni interessano:

- gli ortaggi, per i quali il territorio comunale vantava in epoche passate un' importante tradizione. Questi vengono coltivati in aree di piano (nei sistemi agricoli dei fondovalle e nella fascia esterna

della corona olivetata spesso associati ad altre colture o in aziende che associano differenti tipi di coltivazioni, sono limitatissime le coltivazioni in coltura specializzata in serra;

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

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

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

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

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

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

1. DEFINIZIONE

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

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

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

ART. 46 BIS (ABROGATO)

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

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

Valgono i parametri urbanistici e edilizi di cui all'art.43 per le zone E. Inoltre è stabilita una volumetria

V.max di mc. 8.000 complessivi, da attribuire col P.P.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

PIANO PARTICOLAREGGIATO

3. CATEGORIE D'INTERVENTO

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

4. DESTINAZIONI AMMESSE :

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

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

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

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

ART. 48 - SOTTOZONE E5 - AREE AGRICOLE MARGINALI

1. DEFINIZIONE:

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

Vengono individuate le seguenti ed ulteriori sottozone:

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

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

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

CAPO VI – ZONE TURISTICHE

ART. 49 - SOTTOZONE F – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI

1. DEFINIZIONE E RAPPORTI CON IL PPR

Sono le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale. Gli obiettivi del PUC per dette zone, conformemente a quanto richiesto dal PPR, riguardano la riqualificazione e valorizzazione degli insediamenti turistici esistenti, nonché i nuovi insediamenti turistici per la rivitalizzazione e valorizzazione degli insediamenti residenziali localizzati

prevalentemente nelle borgate.

La pianificazione comunale sulle zone F individua le seguenti sottozone:

SOTTOZONE F2 - Aree con presenza di insediamenti turistici spontanei esistenti da riqualificare;

SOTTOZONE F4 - Nuove aree turistiche (destinate alla ricettività alberghiera) in prossimità degli insediamenti urbani.

2. INDIRIZZI NORMATIVI

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

3. PRESCRIZIONI PAI

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

ART. 50 - SOTTOZONE F2 – INSEDIAMENTI TURISTICI ESISTENTI

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

	lf max (mc/mq)	H max (metri)	RC max (%)
F2 (VILLAGGIO NURRA) mc	0,75	4,00	50

La volumetria esistente può essere incrementata, attraverso la formazione di PUA, per un valore non superiore a mc 4390.

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

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

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

PUA DI INIZIATIVA PRIVATA - Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche o vincolate all'uso pubblico.

3. CATEGORIE D'INTERVENTO

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

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA
RES02 - Strutture ricettive extralberghiere

	RES02.b - Residence
	RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV)
MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA	
	TR01 - Strutture ricettive alberghiere
	TR01.a - Alberghi
	TR01.b - Alberghi residenziali
	TR01.c - Villaggi albergo
	TR01.d - Alberghi diffusi
	TR02 Strutture ricettive extralberghiere
	TR02.a - Case per ferie
	TR02.b - Ostelli per la gioventù
	TR04 - Strutture ricettive all'aria aperta
	TR04.a - Campeggi
	TR04.b - Villaggi turistici
	TR04.c - Marina resort
MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA	
	DIR - Direzionale
	DIR07 - Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
	DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili ecc;
	COMM - Commercio
	COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

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 battaglia è consentita la realizzazione di campeggi, a basso indice di impatto paesaggistico e ad alto indice di reversibilità.

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

Sono richieste per i nuovi interventi operazioni di riqualificazione e di miglioramento della qualità paesaggistica. Il paesaggio agrario e/o naturale deve essere salvaguardato e mantenuto in perfetto stato di conservazione, così come le colture arboree tipiche della tradizione rurale locale esistenti, che devono essere conservate e reintegrate ove precedentemente sostituite. Sono ammesse nuove alberature purché dello stesso tipo di quelle esistenti o comunque appartenenti alla tradizione rurale locale o alla macchia mediterranea.

È consentita la sistemazione degli spazi aperti destinati a parcheggio.

Le strade di accesso devono essere realizzate riducendo al minimo il consumo di suolo ed utilizzando i tracciati rurali esistenti. Le strade di accesso, i parcheggi, i percorsi pedonali e le aree pavimentate devono essere realizzate con materiali non impermeabilizzanti e coerenti con le caratteristiche rurali o naturali del paesaggio.

ART. 51 - SOTTOZONE F4 – NUOVI INSEDIAMENTI TURISTICI

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Si tratta di nuovi insediamenti con destinazione turistico - ricettiva localizzati prevalentemente nelle borgate al fine della loro rivitalizzazione e valorizzazione e in contiguità/integrazione con gli

insediamenti urbani. Le sottozone F4 sono diversificate in:

	It max (mc/mq)	If max (mc/mq)	H max (metri)	RC max (%)
F4 (PALMADULA) Vmax 10.374 mc (inclusa nel P.I. Palmadula – Tav. 5.9.4.1.)	0,20	0,75	7,50 - sono ammissibili	50
F4 (LA PEDRAIA) Vmax 15.115 mc (inclusa nel P.I. La Pedraia – Tav. 5.9.4.2.)	0,20	0,75	altezze maggiori corrispondenti	50
F4 (BIANCAREDDU) Vmax 8.291 mc (inclusa nel P.I. Biancareddu – Tav. 5.9.4.3.)	0,20	0,75	all'altezza media dei tessuti edilizi	50
F4 (BARATZ VILLA ASSUNTA) Vmax 9.629 mc (inclusa nel P.I. Villa Assunta – Tav. 5.9.4.4.)	0,20	0,75	presenti nel raggio di 200m	50

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

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

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

PUA DI INIZIATIVA PRIVATA - Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche o vincolate all'uso pubblico.

3. CATEGORIE D'INTERVENTO:

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

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA	
RES02 - Strutture ricettive extralberghiere	
RES02.b - Residence	
RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV)	
MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA	
TR01 - Strutture ricettive alberghiere	
TR01.a - Alberghi	
TR01.b - Alberghi residenziali	

	TR01.c - Villaggi albergo
	TR01.d - Alberghi diffusi
	TR02 Strutture ricettive extralberghiere
	TR02.a - Case per ferie
	TR02.b - Ostelli per la gioventù
	TR04 - Strutture ricettive all'aria aperta
	TR04.a - Campeggi
	TR04.b - Villaggi turistici
	TR04.c - Marina resort
MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA	
	DIR - Direzionale
	DIR07 - Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
	DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili ecc;
	COMM - Commercio
	COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

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.

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

ART. 52 - INTEGRAZIONE DI OFFERTA TURISTICO – ALBERGHIERA

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

	Vmax (mc)
Costa settentrionale (Platamona-Ottava)	88.000
Biancareddu	28.000
Porto Palmas – Argentiera	75.000
Baratz Sud – Villa Assunta	28.000
Sassari periurbano	40.000
TOTALE	259.000

2. La localizzazione dovrà avvenire attraverso le seguenti fasi:

1. Studio preliminare delle macroaree per l'individuazione dei vincoli urbanistici, paesaggistici, ambientali e di ulteriori eventuali criticità presenti all'interno degli ambiti.
2. Bando, da redigersi in base allo studio preliminare, al fine di individuare i promotori di interventi per nuovi insediamenti turistico - alberghieri. I criteri di valutazione delle proposte da inserire nel bando sono i seguenti:
 - la qualità architettonica, l'utilizzo di tecniche innovative di bioedilizia, la rispondenza a principi di risparmio energetico ed eco-sostenibilità ambientale;
 - l'inserimento della proposta nel contesto territoriale, valutando le relazioni innescate con le aree più interne, quantificando il valore aggiunto ai centri esistenti ed i processi ed

effetti indotti sul territorio;

- le relazioni con le reti degli itinerari archeologici, naturalistici, che riescano a coniugare componenti ambientali e storico –culturali;
- il miglioramento della dotazione infrastrutturale e l'integrazione dei servizi a livello territoriale (G1, G2);
- gli aspetti economico - finanziari della manifestazione di interesse, l'indotto creato e la capacità di svolgere il ruolo di traino per la crescita economica, culturale e sociale del territorio.

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

CAPO VII – ZONE PER SERVIZI GENERALI

ART. 53 - SOTTOZONE G – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI

1. DEFINIZIONE E RAPPORTI CON IL PPR

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

Il PUC verifica, precisa e disciplina i contenuti del PPR in materia di aree destinate a: 1) servizi generali pubblici e privati, 2) aree a parco con doppia valenza di dotazione ambientale e di spazio funzionale per attività all'aperto, 3) aree destinate ad impianti per la difesa e la sicurezza nazionale, 4) gli impianti e le reti legati ai cicli ecologici (rifiuti, acque, energia), 5) le infrastrutture per la mobilità e altre attrezzature ed impianti con finalità specifiche quali, 6) le chiese, i conventi, i seminari e luoghi di culto, 7) i cimiteri, 8) le carceri, 9) le aree campi nomadi, 10) gli impianti di distribuzione carburanti esistenti e di nuova realizzazione, 11) le aree destinate a funzioni generali a servizio del nucleo di Predda Niedda e 12) Centro direzionale finalizzato alla riqualificazione dell'edificio di Viale Porto Torres.

La pianificazione comunale sulle zone G individua le seguenti sottozone:

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

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

SOTTOZONE G2 - parchi urbani, strutture per lo sport e il tempo libero (*all'interno di tale*

sottozona sono consentite tutte le funzioni attribuite in essa comprese, senza che il passaggio dall'una all'altra comporti variante allo strumento urbanistico), comprendono:

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

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

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

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

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

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

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

SOTTOZONE G7 - cimiteri;

SOTTOZONE G8 - carceri;

SOTTOZONE G9 - aree campi nomadi;

SOTTOZONE G10 - impianti di distribuzione carburanti esistenti

SOTTOZONA G1* - Attrezzature di servizio private.

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

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

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

2. PRESCRIZIONI PAI

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

ART. 54 - PRESCRIZIONI GENERALI PER LE ZONE G

1. È prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq con possibilità di incremento previa

predisposizione di apposito Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica o privata.

2. I PUA e i progetti dovranno essere redatti prevedendo le necessarie dotazioni territoriali secondo le prescrizioni di cui all'art. 8 del D.A. 2266/U/1983. In particolare nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Nel caso di edifici di impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio. Secondo quanto disposto all'art. 9 della Circ. 1/1984 del DA 2266/U/1983, nel caso di PUA di iniziativa privata, non si prevedono aree di cessione per servizi pubblici.

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

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

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

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

- Sottozone G1:

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

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

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

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

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

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

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

3. CATEGORIE D'INTERVENTO

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

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

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

MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA	
TR01 - Strutture ricettive alberghiere	
TR01.a - Alberghi	
MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA	

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

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

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

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

C) Sottozona G3 - aree militari

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

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

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

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

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

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

F) Sottozona G7 – cimiteri

MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA

DIR - Direzionale

DIR05b - Strutture di sepoltura (cimiteri)

G) Sottozona G8 – carceri

MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA

DIR - Direzionale

DIR04 - Strutture militari e penitenziarie

H)- Sottozona G9 - aree campi nomadi

MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA

SS - Socio- sanitaria

SS.e - Attrezzature per campi nomadi

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

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

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

Modalità di attuazione - Permesso di costruire convenzionato

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

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

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

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

ART. 56 - SOTTOZONE G5 - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

1. DEFINIZIONE

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

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

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

3. CATEGORIE D'INTERVENTO

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

PUA approvato	STESSO PIANO ATTUATIVO
---------------	------------------------

4. DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA

DIR - Direzionale

DIR09 - Attrezzature e strutture per la mobilità
--

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

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

1. DEFINIZIONE

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

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

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

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

TITOLO ABILITATIVO DIRETTO – Per gli interventi previsti dalla DGR n. 45/7 del 05.12.2003 e dalle norme di settore
--

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

3. CATEGORIE D'INTERVENTO

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

ART. 58 - NUOVI IMPIANTI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

1. DEFINIZIONE

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

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

3. CATEGORIE D'INTERVENTO

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

ART. 59 - SOTTOZONA G1* - LOCALITÀ "GIOGANTI"

1. DEFINIZIONE – PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

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

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

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

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

3. CATEGORIE D'INTERVENTO

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

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

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

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

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

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

1. DEFINIZIONE

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

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

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

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

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

3. CATEGORIE D'INTERVENTO

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

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

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

ART. 61 – (ABROGATO)

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

1. DEFINIZIONE – PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

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

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

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

3. CATEGORIE D'INTERVENTO

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

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

ART. 63 - SOTTOZONA GC – VIALE PORTO TORRES

1. DEFINIZIONE – PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

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

Parametri urbanistici ed edilizi

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

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

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

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

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

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

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

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

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

PUA di iniziativa pubblica/privata esteso all'intera sottozona - Il PUA può prevedere l'attuazione attraverso la definizione di comparti di intervento che siano urbanisticamente omogenei, purché l'individuazione degli standards avvenga per aree dimensionalmente atte alla realizzazione dei servizi. Dovranno essere riservati spazi pubblici o ad uso pubblico da destinare a verde pubblico e parcheggi nella misura dell'80% (senza contare le sedi viarie) della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti; di tale percentuale almeno la metà deve essere adibita a parcheggi

3. CATEGORIE D'INTERVENTO

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

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA	
RES01	Residenziale abitativa (fino ad un massimo del 40% della superficie complessiva)

RES02 - Strutture ricettive extralberghiere
RES02.a - Bed & Breakfast
RES02.b - Residence
RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza
RES03.a - studi professionali (locali dove si esercita una professione subordinata all'iscrizione in albi/ordini/collegi professionali, ecc), di superficie utile netta non superiore a 400 mq;
MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA
TR01 - Strutture ricettive alberghiere
TR01.a - Alberghi
TR01.b - Alberghi residenziali
TR02 Strutture ricettive extralberghiere
TR02.a - Case per ferie
TR02.b - Ostelli per la gioventù
MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE
AI01 - Attività produttive di beni
AI01.a - Attività produttive di beni compatibili con la residenza (fino al 25% della superficie complessiva)
MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA
DIR - Direzionale
DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati
DIR02 - Attività produttive di servizi
DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università
DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura
DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali
DIR07 - Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
COMM - Commercio
COMM01a - Esercizi di vicinato (EV)
COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)
COMM02 - Grandi Strutture di Vendita (GSV)
COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro
COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande
SS - Socio- sanitaria
SS.b - Ambulatori e poliambulatori, centri sanitari per la cura delle persone e/o degli animali;
SS.d - Attrezzature socio assistenziali

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

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

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

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

ART. 63BIS (ABROGATO)

CAPO VIII - ZONE DI SALVAGUARDIA

ART. 64 – SOTTOZONE H – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI

1. DEFINIZIONE – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

La pianificazione comunale sulle zone H individua le seguenti sottozone:

SOTTOZONE H1 - zone archeologiche;

SOTTOZONE H2 - zone di pregio paesaggistico ambientale suddivise in:

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

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

H2.3 - zone umide costiere;

H2.4 - area sic "Stagno di Pilo";

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

H2.8 - valli urbane

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

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

H3.1 - discariche dismesse

H3.2 - scavi e cave dismesse

H3.3 - aree di riqualificazione ambientale

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

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

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

TITOLO ABILITATIVO DIRETTO

3. INDIRIZZI NORMATIVI - RAPPORTI CON IL PPR

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

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

4. PRESCRIZIONI PAI

Qualora vi siano aree delle zone territoriali omogenee di cui al presente capo ricadenti nelle aree individuate di pericolosità idraulica e/o da frana, si applicano le disposizioni di cui alle Norme di

Attuazione del PAI e, nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione delle stesse, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo aggiornato.

ART. 65 - SOTTOZONE H1 (ARCHEOLOGICHE)

1. DEFINIZIONE

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

2. PRESCRIZIONI - MODALITÀ DI INTERVENTO - ATTIVITÀ REGOLAMENTATE

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

3. CATEGORIE DI INTERVENTO

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

ART. 66 – (ABROGATO)

ART. 67 - SOTTOZONE H2 (PAESAGGISTICO AMBIENTALE)

1. DEFINIZIONE

Sono le sottozone di pregio paesaggistico ambientale.

2. PRESCRIZIONI - MODALITÀ DI INTERVENTO - ATTIVITÀ REGOLAMENTATE

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

Gli interventi ammessi nelle zone H2 sono volti principalmente alla conservazione, valorizzazione e tutela del bene, limitando al massimo le trasformazioni. Tali interventi sono normati nei piani di gestione dei Siti di interesse Comunitario (SIC) per le sottozone H2.1, H2.2, H2.3, H2.4 e H2.5, nei Piani di Utilizzo dei Litorali (PUL) per le sottozone H2.2 e H2.3. Per le stesse sottozone non ricadenti nelle aree interessate da SIC gli interventi ammessi sono normati negli artt. 68, 69, 70, 71 al punto Gli interventi che riguardano gli edifici preesistenti, gli spazi aperti di pertinenza, le infrastrutture di accesso e le recinzioni devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno. Si applicano le specifiche disposizioni delle componenti di paesaggio di cui all'art. 18, comma 4 e all'art. 20 delle NTA del PPR.

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

3. CATEGORIE DI INTERVENTO

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

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

1. DEFINIZIONE

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

2. PRESCRIZIONI - MODALITÀ DI INTERVENTO - ATTIVITÀ REGOLAMENTATE

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

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

Le attività regolamentate sono:

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

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

1. DEFINIZIONE

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

2. PRESCRIZIONI - MODALITÀ DI INTERVENTO - ATTIVITÀ REGOLAMENTATE

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

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

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

Le attività regolamentate sono:

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

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

1. DEFINIZIONE

La sottozona H2.3 individua le aree, in prossimità della costa, sommerse periodicamente o costantemente da acque con caratteristiche di salinità medio-elevata e presenza di vegetazione

alofila. Vengono comprese in questo gruppo aree utilizzate recentemente o in passato come saline.

2. PRESCRIZIONI - MODALITÀ DI INTERVENTO - ATTIVITÀ REGOLAMENTATE

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

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

Le attività regolamentate sono:

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

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

1. DEFINIZIONE

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

2. PRESCRIZIONI - MODALITÀ DI INTERVENTO - ATTIVITÀ REGOLAMENTATE

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

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

Le attività regolamentate sono:

- usi agricoli tradizionali del territorio sostenibili nel contesto ambientale di riferimento;
- programmi e progetti di tutela e valorizzazione con specifiche misure di conservazione delle formazioni vegetali;
- programmi di monitoraggio scientifico.

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

1. DEFINIZIONE

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

2. PRESCRIZIONI - MODALITÀ DI INTERVENTO - ATTIVITÀ REGOLAMENTATE

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

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

Le attività regolamentate sono:

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

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

1. DEFINIZIONE

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

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

2. PRESCRIZIONI - MODALITÀ DI INTERVENTO - ATTIVITÀ REGOLAMENTATE

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

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

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

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

1. DEFINIZIONE

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

2. PRESCRIZIONI - MODALITÀ DI INTERVENTO - ATTIVITÀ REGOLAMENTATE

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

Interventi ammessi:

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

ART. 74 – SOTTOZONE H3 (RECUPERO AMBIENTALE)

1. DEFINIZIONE

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

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

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

1. DEFINIZIONE

Si tratta delle aree destinate a discariche dismesse.

2. PRESCRIZIONI - MODALITÀ DI INTERVENTO - ATTIVITÀ REGOLAMENTATE

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

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

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

3. CATEGORIE DI INTERVENTO

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

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

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

1. DEFINIZIONE

Si tratta delle aree destinate a scavi e cave dismesse

2. PRESCRIZIONI - MODALITÀ DI INTERVENTO - ATTIVITÀ REGOLAMENTATE

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

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

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

3. CATEGORIE DI INTERVENTO

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

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

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

1. DEFINIZIONE

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

2. PRESCRIZIONI - MODALITÀ DI INTERVENTO - ATTIVITÀ REGOLAMENTATE

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

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

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

3. CATEGORIE DI INTERVENTO

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

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

ART. 77 BIS - SOTTOZONE H4 (VERDI)

1. DEFINIZIONE

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

2. PRESCRIZIONI - MODALITÀ DI INTERVENTO - ATTIVITÀ REGOLAMENTATE

Nelle aree di tipo H4 sono ammessi:

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

3. CATEGORIE DI INTERVENTO

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

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

CAPO IX - AREE PER SERVIZI PUBBLICI

ART. 78 - AREE S – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI

1. DEFINIZIONE E RAPPORTI CON IL PPR

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

La pianificazione comunale sulle zone S individua le seguenti sottozone:

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

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

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

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

2. PRESCRIZIONI PAI

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

3. PRESCRIZIONI GENERALI PER LE AREE S

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

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

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

In presenza di aree dettagliate da Progetti Norma PN e da Progetti Integrati PI valgono i valori minimi di standard riportati nelle relative tabelle di Scheda norma, anche se superiori ai valori minimi sopra riportati.

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

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

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

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

OPERA PUBBLICA

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

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Le Aree S2 riguardano le attrezzature di interesse comune quali: -attrezzature di servizio per la

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

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

OPERA PUBBLICA

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

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

ART. 82 – AREE S4 – AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

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

ART. 82 BIS - AREE S3/P - PEREQUAZIONE

1. DEFINIZIONE

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

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

ART. 82 TER - AREE SD3 E SD4

1. DEFINIZIONE

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

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

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

ART. 82 QUATER – PARCHEGGI

1. DEFINIZIONE

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

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

OPERA PUBBLICA

3. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

COMM04 Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro

ART. 82 QUINQUIES - CARATTERISTICHE DELLA RETE VIARIA

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

- a livello extraurbano da:

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

- a livello urbano da:

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

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

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

ART. 82 SEXIES - FASCE DI RISPETTO

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

- FASCE DI TUTELA IDRAULICA (ART.8 COMMA 8 E 8 BIS NTA PAI): Il PUC prevede l'istituzione delle seguenti fasce di tutela idraulica:
 - fiumi, torrenti non arginati, stagni e aree lagunari: 50 metri dalle rive o, se esistente, dal limite esterno dell'area golenale, di cui alle Tavv. 2.1.1 1/15 e 2.1.2 1/18;
 - canali artificiali e torrenti arginati: 25 metri dagli argini di cui alle Tavv. 2.1.1 1/15 e 2.1.2 1/18;
 - corsi d'acqua all'interno dei centri edificati 10 metri dagli argini dei corsi d'acqua o per una profondità di venticinque metri in mancanza di argini, di cui alle Tavv. 2.1.1 1/15 e 2.1.2 1/18.

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

- FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE; valgono le norme R.D 1265 del 27 luglio 1934, secondo cui la misura della fascia di rispetto è di 200 metri e può essere ridotta fino a 50 mt, salvo specifica autorizzazione ASL, nei casi previsti dall'art. 338 del citato T.U. delle leggi sanitarie. Dette aree, indipendentemente dalla loro destinazione di zona, devono rimanere inedificate ed essere sistemate a verde con l'inserimento di piantumazioni consone al luogo. Non è consentito l'insediamento di nuove attività o la sostituzione con altre diverse da quelle preesistenti. Sono consentiti gli interventi di manutenzione degli edifici esistenti (I1 MANUTENZIONE ORDINARIA, I2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA, I3 RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO) ed il permanere delle attività.

- FASCIA DI RISPETTO DEPURATORI (Deliberazione 04/02/1977 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque): mt 150;
- FASCIA DI RISPETTO AREE INDUSTRIALI: 200 metri (AR1). Per i Nuclei Industriali di Fiume Santo e Truncu Reale, si applicano le prescrizioni contenute negli articoli 5 e 26bis delle N.T.A. del Piano Regolatore Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale. (Art. 5 N.T.A. del CIP: *“Entro una fascia di 200 metri all'esterno dei perimetri dei tre agglomerati ASI ai sensi del Decreto dell'Assessorato Finanze e Urbanistica n. 1622 del 29/11/1985, è consentita esclusivamente l'edificazione di manufatti a carattere agricolo con un indice di fabbricazione di 0,01 mc/mq aumentabile fino a 0,03 mc/mq.”* - Art. 26bis N.T.A. del CIP (adottato con Delibera dell'Assemblea Generale del Consorzio Industriale Provinciale n° 17 del 29/12/2009): *“La destinazione urbanistica delle aree disciplinate dagli articoli delle presenti N.T.A. evidenziati al comma successivo, è compatibile con la realizzazione di parchi fotovoltaici industriali, termodinamici ed eolici, al pari di tutte le altre aree ricomprese nei perimetri degli agglomerati industriali. In tal senso non sono quindi da intendersi come limitativi i riferimenti alla destinazione d'uso legata all'attività agricola dei seguenti articoli: - Art. 5. a) e b) “Entro una fascia di 200 metri all'esterno dei perimetri dei tre agglomerati ASI”.* - Art. 13. Aree per impianti agricoli; - Art. 14. Aree per impianti agricoli e servizi; - Art. 21. Aree verdi consortili; - Art. 22. Aree da convertire a verde pubblico; - Art. 23. Zone a verde agricolo.) Aree ricadenti nel territorio del Comune di Sassari. Per le aree *“Entro una fascia di 200 metri all'esterno dei perimetri dei tre agglomerati ASI”* ricadenti nel Comune di Sassari, vige la Deliberazione del Consiglio Comunale n° 11 del 01/03/2011.
- FASCIA DI RISPETTO STRADALE (D.lgs. 285/1992 e ss.mm.ii): valgono le norme del codice della strada (salvo maggiori restrizioni indicate nei Progetti Norma), mentre per le strade vicinali e interpoderali è prevista una profondità di 10 m dalla mezzeria.

TITOLO VI – PROGETTI INTEGRATI E PROGETTI NORMA

ART. 83 - PROGETTI INTEGRATI

1. I Progetti integrati interessano le aree cui il PUC attribuisce una importanza strategica per la riqualificazione e valorizzazione dell'intera città di Sassari. Si tratta di schede complesse il cui contenuto è un progetto funzionale atto a fornire una soluzione complessiva per una specifica area oggetto di trasformazione o di recupero, in grado di valutare anche le relazioni che intercorrono tra detta area e le aree o/e i tessuti edificati contermini.

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

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

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

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

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

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

N. piani	H (m)
2 piani	7.50
3 piani	10.50
4 piani	13.50

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

ART. 84 - PROGETTI NORMA

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

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

- planimetria stralcio della zonizzazione, con l'individuazione del perimetro dell'area di progetto;

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

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

SOTTOZONA DI RIFERIMENTO	DENOMINAZIONE / LOCALIZZAZIONE	ELABORATO PUC DI RIFERIMENTO
A1	A1_PN1 - EX CONCIERIE COSTA	5.8.1.
	A1_PN2 - EX SEMOLERIE AZZENA	
	A1_PN3 - EX CONCIERIE DAU	
	A1_PN4 - EX MULINI ARDISSON	
B2	B2_PN1 - VIA LUNA E SOLE - ASTRONAUTI	5.8.2.
	B2_PN2 - OTTAVA	
	B2_PN3 - VIA CHIRONI	
	B2_PN4 - VIA BUDAPEST	
	B2_PN5 - VIA MONTE TIGNOSU	
	B2_PN6 - VIA MILANO	
	B2_PN7 - VIA VERONA	
	B2_PN8 - LI PUNTI - VIA CARBONI	
	B2_PN9 - VIA PASELLA	
	B2A_PN10 - VIA LIVORNO	
	B2A_PN11 - VIA SIMON	
	B2A_PN12 - VIA LUNA E SOLE ANG. VIA PARODI	
	B2A_PN13 - VIA XXV APRILE	
	B2A_PN14 - VIA PADRE ZIRANU 1	
	B2A_PN15 - VIA PADRE ZIRANU 2	
	B2A_PN16 - VIA FLORINAS	
	B2A_PN17 - VIA PASCOLI	
	B2A_PN18 - VIA ORIANI	
	B2A_PN19 - VIA PIANDANNA	
C3	C3A_PN1 - SERRA SECCA	5.8.3.
	C3A_PN2 - BELVEDERE	
	C3A_PN3 - BADDIMANNA	
	C3A_PN11 - LI PUNTI NORD	
	C3A_PN13 - VIA VARDABASSO	
	C3A_PN14 - VIA CARLO FELICE - VIA MILANO	

	C3A_PN4 - SANT'ORSOLA (inclusa nel progetto integrato S.Orsola)	5.9.1.2
	C3A_PN5 - SANT'ORSOLA (inclusa nel progetto integrato S.Orsola)	
	C3A_PN6 - SANT'ORSOLA (inclusa nel progetto integrato S.Orsola)	
	C3A_PN7 - LI PUNTI SUD-EST 1 (inclusa nel progetto integrato Li Punti)	5.9.1.3
	C3A_PN8 - LI PUNTI SUD-EST 2 (inclusa nel progetto integrato Li Punti)	
	C3A_PN9 - LI PUNTI SUD-EST 3 (inclusa nel progetto integrato Li Punti)	
	C3A_PN10 - LI PUNTI SUD-EST 4 (inclusa nel progetto integrato Li Punti)	
	C3B3_PN1 - VIA PRUNIZZEDDA	5.8.4
	C3B3_PN2 - VIA ISTRIA	
G1	VIA VERONA	5.8.2.7

4. Gli interventi relativi ai Progetti norma devono essere effettuati previa approvazione di piano attuativo di iniziativa pubblica o privata. In fase di redazione del PUA, qualora non si intenda confermare la localizzazione proposta nella scheda per le cessioni standard, ma si vogliano indicare localizzazioni alternative, devono essere specificate le ragioni progettuali e le convenienze pubbliche della variazione introdotta.

5. Le localizzazioni alternative previste dal comma precedente non sono consentite per le aree destinate a verde privato del progetto norma C3.b.3_PN_1 Via Prunizedda.

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

N. piani	H (m)
2 piani	7.50
3 piani	10.50
4 piani	13.50

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

ART. 85 – (ABROGATO)

TITOLO VII - RISCHIO IDRAULICO, IDROGEOLOGICO, GEOLOGICO

ART. 86 - DISCIPLINA PER LE AREE DI PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA

1. Su tutto il territorio comunale si applicano le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PAI e, nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione delle stesse, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo aggiornato.

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

ARTT. 86BIS – TER – QUATER - QUINQUIES – SEXIES – SEPTIES – OCTIES – (ABROGATI)
ART. 87 - (ABROGATO)

TITOLO VIII - DISPOSIZIONI FINALI - ALLEGATI

ART. 88 - NORME TRANSITORIE E FINALI

1. In caso di contrasto o difformità con altri provvedimenti o normative comunali adottate antecedentemente al presente PUC prevalgono comunque le presenti Norme con i relativi elaborati grafici.
2. In caso di non corrispondenza tra gli elaborati grafici a scale diverse, prevalgono quelli riferiti alle Tav.5.5 e 5.6 (Zonizzazione).
3. In caso di non corrispondenza tra le indicazioni sia cartografiche che normative del PUC e la disciplina derivante dai vincoli sovraordinati, di qualsiasi natura essi siano (assetto storico culturale, piani di assesto idrogeologico, ecc.) prevalgono le indicazioni di quest'ultima.
4. Per i riferimenti normativi e/o strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente, senza necessità di recepimento o ulteriore variante.
5. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso in cui la modifica prescriva come condizione di efficacia un atto di recepimento o comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, sino all'adozione della variante di adeguamento continua ad applicarsi la normativa del presente PUC in quanto compatibile.

ART. 89 ORGANO TECNICO DI GESTIONE

1. È istituito un organo tecnico con funzioni di predisposizione degli elaborati tecnici necessari all'attuazione degli strumenti urbanistici e di servizio e supporto informativo per gli utenti interessati all'attività di trasformazione del territorio. L'organo è composto:
 - dal Responsabile del settore urbanistica del Comune ;
 - da uno o più funzionari dello stesso settore;
 - da almeno due tecnici laureati esperti nel settore urbanistica;
 - da un tecnico diplomato e da almeno due disegnatori.
2. L'organo rimane in carica per una durata di tre anni, rinnovabile una sola volta.

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

Norme tecniche di attuazione

All. E

novembre 2018

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

P

U

C

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 CONTENUTI DELLE N.T.A.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione, unitamente agli allegati, disciplinano l'attuazione del Piano Urbanistico del Comune di Sassari, in prosieguo designato in breve PUC, elaborato in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) nel rispetto del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS – direttiva 2001/42/CE).

Con l'entrata in vigore del PUC cessa la validità del Piano Regolatore Generale approvato con Decreto n° 1064/U del 17.10.1986 salvo che per le parti in attuazione o regolarmente concesse e per quanto esplicitamente richiamato e integrato nelle presenti NTA.

Art. 2 OBIETTIVI GENERALI E PRINCIPI

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

- a) Sostenibilità: il PUC affronta il tema della sostenibilità relativamente a tre dimensioni:
 1. dimensione ecologica, che tende a garantire la stabilità degli ecosistemi e la riproducibilità delle risorse;
 2. dimensione economica, che tende a garantire lo sviluppo economico e l'efficienza del sistema urbano-territoriale;
 3. dimensione sociale.
- b) sviluppo compatibile, secondo il quale l'uomo è portatore di una rilevante responsabilità per la protezione e il miglioramento dell'ambiente; le risorse naturali devono essere salvaguardate a beneficio delle generazioni presenti e future attraverso una programmazione e una gestione appropriata e attenta. Deve inoltre essere mantenuta e, ove possibile, ricostituita e migliorata la capacità dell'ambiente di produrre risorse vitali rinnovabili mediante il consolidamento ed il potenziamento dello sviluppo insediativo e produttivo congiuntamente alla protezione, salvaguardia e valorizzazione del grande patrimonio culturale e ambientale presente;
- c) sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza, mediante:
 - trasparenza e partecipazione;
 - l'adozione e l'utilizzo di un sistema informativo territoriale unificato ed accessibile, al fine di disporre di elementi conoscitivi raffrontabili;
 - coinvolgimento diretto delle imprese e dei cittadini, nonché delle loro rappresentanze, alla pianificazione attuativa ed alla realizzazione delle previsioni urbanistiche;
 - perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio
 - qualità paesaggistica ed architettonica, intesa come l'esito di un coerente sviluppo progettuale che recepisca le esigenze di carattere funzionale ed estetico poste a base della progettazione e della

realizzazione delle opere e che garantisca il loro armonico inserimento nel paesaggio e nell'ambiente circostante.

Art. 3 CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) ADEGUATO AL PPR

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

1. recepisce le prescrizioni del PPR;
2. completa, verifica e precisa, arricchendoli, i dati e le informazioni territoriali necessarie alla costituzione del quadro conoscitivo dettagliato desunte da quelle elaborate dal PPR e dal PUP, in coerenza con le specifiche del Sistema Informativo Territoriale Regionale (SITR), fornite allo scopo di condividere le conoscenze e unificare le legende di restituzione dei tematismi così come previsto dall'art.108 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PPR;
3. caratterizza e precisa le aree della naturalità e seminaturalità e di quelle utilizzate a scopo agroforestale;
4. contiene l'individuazione cartografica delle aree, degli edifici e dei manufatti di interesse storico monumentale e architettonico e paesaggistico di cui all'art. 135 del D.Lgs. n.42, 22 gennaio 2004 e successive modifiche, svolta previa intesa con le competenti Soprintendenze;
5. individua in modo dettagliato tessuti di antica e prima formazione in funzione dei ruoli delle reti insediative territoriali, riconoscendo: assi, poli urbani e margini, eventualmente fortificati; caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie; presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale, presenza di verde storico, parchi, giardini e ville, slarghi e piazze, determinando le fasce di rispetto dei beni paesaggistici riconosciuti e di quelli identitari;
6. recepisce i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, definendo le misure atte a evitare o ridurre gli effetti negativi sugli stessi e individua eventuali ulteriori siti di elevate caratteristiche naturalistiche;
7. delimita le porzioni di territorio da sottoporre a speciali norme di tutela e di salvaguardia;
8. delimita le porzioni di territorio tutelate ai sensi dell'art 142 e non oggetto di atti o provvedimenti emanati ai sensi degli artt. 138, 140, 141 e 157 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni;
9. configura le caratteristiche delle aree di espansione utilizzate per residenze e servizi, nonché quelle trasformate per attività produttive;
10. contiene un'analisi della popolazione e dello sviluppo demografico e individua il fabbisogno abitativo riferito a un arco di tempo decennale;
11. individua e descrive le risorse economiche, sociali e culturali del territorio;
12. valuta l'idoneità del territorio alle trasformazioni in coerenza con il quadro conoscitivo elaborato;
13. definisce le direttrici di espansione del territorio;
14. individua e disciplina le zone territoriali omogenee in ambito urbano;
15. definisce e localizza le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché le reti e i servizi di comunicazione da realizzare o riqualificare;

16. prevede la dotazione minima complessiva di servizi;
17. detta i criteri per la localizzazione delle strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate;
18. individua i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi, accordi di programma e progetti integrati;
19. individua le aree subordinate a piani attuativi che utilizzino il metodo della perequazione;
20. Individua le aree di trasformazione e recupero urbanistico; regola l'uso del territorio agricolo, turistico e produttivo-industriale in conformità alla pianificazione paesaggistica regionale.

Art. 4 ELABORATI DEL PUC

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

TITOLO II

PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE: PAI e VAS

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

Le costruzioni, le opere, gli impianti, i manufatti oggetto delle presenti NTA che siano interessati, anche solo in parte, dai limiti delle aree a diversa pericolosità idrogeologica si intendono disciplinati dalle disposizioni sovraordinate contenute nelle Norme di Attuazione del PAI (L. 183/89, D.L. 180/98 e D.P.R. n. 35 del 21.03.2008 e successive modifiche e integrazioni).

Art. 6 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

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

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

TITOLO III DEFINIZIONI E PARAMETRI

Art. 7 DEFINIZIONI E TERMINI DEL PUC

Zone Territoriali Omogenee (ZTO)

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

Progetto Norma (PN)

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

Progetti Integrati (PI)

Interessano le aree cui il PUC attribuisce una importanza strategica per la riqualificazione e valorizzazione dell'intera città di Sassari.

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

Unità minima per un intervento (UMI)

L'insieme degli immobili da trasformare individuati esplicitamente nei Progetti Norma e nei Progetti Integrati, appartenenti a uno o più soggetti aventi titolo che costituiscono la superficie minima per poter redigere un PUA.

Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e strumenti di programmazione negoziata

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

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

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

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

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

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

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

A) -accordo di programma

programmazione coordinata con Enti Pubblici per l'attuazione di interventi nel settore delle attrezzature di servizi pubblici di grande scala, di riqualificazione urbana territoriale e paesistica

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

1) Settore

Programmazione sanitaria

-Soggetti coinvolti:

Comune di SS, Regione Autonoma della Sardegna; ASL n°1, Provincia, Enti finanziatori

-Oggetto

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

Ambiti di localizzazione

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

2) Settore

Programmazione edilizia universitaria, ricerca scientifica, diritto allo studio,

-Soggetti coinvolti:

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

-Oggetto

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

Ambiti di localizzazione

Campus diffuso urbano; zone urbanistiche G1.2.1 negli ambiti urbani di Piandanna

3) Settore

Riconversione ad usi urbani di aree e complessi di proprietà pubblica

-Soggetti coinvolti:

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

-Oggetto

riconversione aree militari in dismissione (ex caserme, ex Carcere S. Sebastiano, parco ferroviario, ecc.)

4) Settore

Programmazione per lo sviluppo e l'innovazione

-Soggetti coinvolti:

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

-Oggetto

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

-Ambiti di localizzazione

Campus diffuso urbano;

Piattaforme tecnologiche

Baldinca, Truncu Reale

Fiume Santo (Energia)

Bonassai (Agricoltura)

5) Settore

Programmi di riconversione territoriale e di riqualificazione urbana e paesaggistica

-Soggetti coinvolti:

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

-Oggetto

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

-Ambiti di localizzazione

Area industriale di Preda Niedda da sottoporre a un programma di progressiva riconversione funzionale con integrazione di quote residenziali e di attrezzature, finalizzato alla rigenerazione ecologica dell'ambiente costruito, alla ridefinizione dei margini e al ripristino del "rispetto" dell'area cimiteriale.

(D2.1-D2.2)

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

(C1- B1-B2-B3-B4)

6) Settore

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

-Soggetti coinvolti:

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

-Oggetto

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

-Ambiti di localizzazione

“Corona olivetata”

(E3.a)

7) Settore

Programmi di infrastrutturazione e realizzazione di infrastrutture cinematiche e di sostegno alla mobilità sostenibile e di “grandi strutture” per la cultura, lo spettacolo e lo sport

-Soggetti coinvolti:

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

-Oggetto

Programmazione e realizzazione di interventi finalizzati alla costituzione di una adeguata armatura urbana per “grandi eventi” culturali e sportivi.

-Ambiti di localizzazione

Comparto delle zone G per servizi generali a scala territoriale.

(G1-D2.2)

B) Programmi integrati

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

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

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

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

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

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

Campi di applicazione

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

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

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

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

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

Art. 9 CATEGORIE D'INTERVENTO

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

sono i seguenti:

I. 1 "Interventi di manutenzione ordinaria"

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

I. 2 "Interventi di manutenzione straordinaria"

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

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

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

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

I. 4 "Interventi di ristrutturazione edilizia"

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

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

I. 4 bis "Interventi di ristrutturazione edilizia leggera"

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

I. 5 "Ricostruzione edilizia"

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

I. 6 "Sopraelevazione"

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

I. 7 "Ampliamento"

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

I. 8 "Interventi di nuova costruzione"

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

I. 9 "Demolizione totale o parziale"

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

I. 10 "Ristrutturazione urbanistica"

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

I. 11 “Nuova urbanizzazione”

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

I. 12 “Opere interne”

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

Art. 10 DESTINAZIONI D'USO

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

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

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

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

d0 residenza abitativa

d1 uffici studi professionali

d1.1 uffici e studi professionali privati;

d1.2 uffici pubblici a livello urbano;

d1.3 uffici pubblici a livello sovraurbano;

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

d2.1 commercio al dettaglio;

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

d2.3 commercio all'ingrosso;

d3 strutture ricettive alberghiere:

d3.1 alberghi;

d3.2 motel;

d3.3 villaggi-albergo;

d3.4 residenze turistico-alberghiere;

d3.5 Strutture ricettive extralberghiere:

d3.5.1 esercizi di affittacamere;

d3.5.2 attività ricettive in esercizi di ristorazione;

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

d3.5.4 unità abitative ammobiliate ad uso turistico;

d3.5.5 strutture ricettive - residence;

d.3.5.6 attività ricettive in residenze rurali;

d.3.5.7 case per ferie;

d3.5.8 ostelli per la gioventù;

d3.5.9 foresterie;

d3.5.10 case religiose di ospitalità;

d3.5.11 centri soggiorno studi;

d3.5.12 campeggi

d4 laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici

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

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

d5 industria

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

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

d10.1 attrezzature socio-assistenziali

d10.2 attrezzature sanitarie

d10.3 attrezzature ospedaliere

d10.4 attrezzature conventuali

d11 attrezzature tecnologiche

d12 attrezzature varie (speciali)

d13 locali di intrattenimento e svago

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

d14 attrezzature collettive

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

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

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

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

1) Destinazione edilizia Residenziale e sottodestinazioni:

d0 Residenza abitativa

d1 Uffici studi professionali

d3 Strutture ricettive alberghiere:

d3.1 alberghi;

d3.5 Strutture ricettive extralberghiere:

d3.5.1 esercizi di affittacamere;

d3.5.2 attività ricettive in esercizi di ristorazione;

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

d3.5.4 unità abitative ammobiliate ad uso turistico;

d3.5.5 strutture ricettive - residence;

d.3.5.6 attività ricettive in residenze rurali;

d.3.5.7 case per ferie;

d3.5.8 ostelli per la gioventù;

d3.5.9 foresterie;

d3.5.10 case religiose di ospitalità;

d3.5.11 centri soggiorno studi;

d14 Attrezzature collettive

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

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

3) Destinazione edilizia Direzionale

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

4) Destinazione edilizia Agricola e sottodestinazioni:

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

5) Destinazione edilizia Interesse generale:

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

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

Art. 11 INDICE DI INSEDIAMENTO E DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DEL PUC

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

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

Indici di insediamento residenziali differenziati per ZTO	
Zone urbanistiche omogenee	Indice di insediamento mc/ab insediabili
A1	210
B4	100
B2	150
C3a, C3b, C3b*, C3c	150
C3 ERP	100
Piani di recupero E3a	150

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

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

- individuazione di sottozona "C3 ERP "di proprietà pubblica, specificatamente destinate ad insediamenti di edilizia residenziale pubblica;
- individuazione di sottozona "C3.b ERP" di proprietà privata, da utilizzare con il meccanismo della Legge n. 244 del 24.12.2007, art. 1, commi 258 e 259 (vedi art. 35 delle presenti N.T.A.);
- individuazione di sottozona di espansione residenziale C3, in applicazione dell'articolo 40 della L.R. 45/1989 secondo cui "I Comuni nell'approvare i piani attuativi interessanti zone residenziali

possono riservare da un minimo del 40% ad un massimo del 70% della volumetria realizzabile ai piani per l'edilizia economica e popolare ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modifiche.

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

Art. 13 VINCOLI ESPROPRIATIVI

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

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

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

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

Il Piano attribuisce alle zone B2a_PN, C3b3_PN1, C3b3_PN2 un indice di edificabilità territoriale di base e alle S3/p un indice di edificabilità virtuale perequativo; l'indice virtuale può essere utilizzato solo in comparto con la zona B2a_PN, C3b3_PN1, C3b3_PN2 Il ricorso al meccanismo perequativo per l'attuazione delle zone B2a_PN, C3b3_PN1, C3b3_PN2 è facoltativo.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 15 TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA

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

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

Al fine di evitare l'eccessiva densità edilizia nelle aree in riconversione è prevista l'attuazione con le modalità dei programmi integrati, attraverso il comparto edificatorio costituito da superfici ricadenti in zona B2_PN e superfici ricadenti in zona C3b1, C3b2 e C3b*.

Pertanto l'indice territoriale di 4,5 mc/mq risulta suddiviso in due componenti:

- una quota parte pari a 2,6 mc/mq determina l'edificazione consentita nella superficie in zona B2_PN;
- una quota parte pari a 1,9 mc/mq determina l'edificazione che viene trasferita alle zone C3b – C3b* afferenti al comparto edificatorio.

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

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

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

TITOLO V

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

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

Definizione e rapporti con il PPR

Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le zone circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche degli agglomerati stessi.

Centro Matrice

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

Si tratta dei tessuti urbani di antica e prima formazione definiti in funzione dei ruoli delle reti insediative territoriali, riconoscendo:

- assi, poli urbani e margini eventualmente fortificati;
- caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie;
- presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale;
- presenza di verde storico, parchi giardini e ville;
- slarghi e piazze.

Definizione delle sottozone

La pianificazione comunale sulle zone A individua le seguenti sottozone:

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

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

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

Descrizione

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

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

Indirizzi normativi

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

Modalità di attuazione in tutte le zone A1: Piani Particolareggiati

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

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

Destinazioni d'uso in tutte le zone A1:

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

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

I1- I2 – I3 – I4.bis

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

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

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

Descrizione

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

Indirizzi normativi

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

Modalità di attuazione

Piani Particolareggiati.

Destinazioni d'uso caratterizzanti e compatibili

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

Categorie d'intervento

I1 - I2 - I3 in assenza di Piano Particolareggiato

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

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

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

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

Definizione e rapporti con il PPR

Costituiscono parte integrante delle presenti NTA, le tavole della serie 6.2, ed i relativi allegati "Catalogo dei Beni architettonici e dei Beni Identitari" (elaborati 6.2.3a – 6.2.3b – 6.2.3c) e "Catalogo dei Beni Archeologici" (elaborati 6.2.4a – 6.2.4b – 6.2.4c) e gli allegati E2 – Beni paesaggistici architettonici e beni identitari Normativa ed E3 - Beni paesaggistici archeologici Normativa.

Tali strumenti, redatti in rapporto di copianificazione con il MIBAC, la RAS, ed il Comune di Sassari, contengono l'individuazione dei beni archeologici ed architettonici e, per ciascuno di essi, la definizione delle aree di primo perimetro di tutela integrale, le aree di secondo perimetro a tutela condizionata, accompagnate dalle relative discipline normative che costituiscono prescrizione vincolante e sono parte integrante delle presenti NTA.

Art. 19bis AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO

Nelle aree a rischio archeologico qualunque modifica dello stato dei luoghi comportante nuova edificazione o scavi a quote diverse da quelle già impegnate dai manufatti esistenti o dalle attività agricole in essere dovrà svolgersi sotto la sorveglianza della Soprintendenza per i Beni Archeologici.

A tal fine il proprietario dell'area dovrà notificare, con un preavviso di almeno 15 giorni, la data di inizio delle operazioni di modifica anzidette alla Soprintendenza per i Beni Archeologici.

Nell'ipotesi in cui nelle area a rischio archeologico lo strumento urbanistico consenta la nuova edificazione, sarà cura dell'Amministrazione Comunale informare la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'avvenuto rilascio del relativo titolo abilitativo, fermo restando l'obbligo sopra indicato a carico del privato.

Art. 19ter BENI GEOLOGICI E GEOMORFOLOGICI

Nelle aree individuate con A1, I1, I2, M1, nelle carte della serie 2.6 non sono consentiti interventi di nuova edificazione né di modifica dei luoghi (movimenti di terra, scavi anche di lieve entità, apertura di camminamenti, ecc.).

Art. 20 AMBITI DI CONFERMA, COMPLETAMENTO, RIGENERAZIONE URBANA - ZONA "B"

Definizione e rapporti con il PPR

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

Indirizzi di pianificazione e definizione delle sottozone

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

La pianificazione comunale sulle zone B individua le seguenti sottozone:

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

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

presenti NTA.

Art. 21 SOTTOZONA B1

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

Gli interventi sono orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e della conformazione del tessuto urbano. Gli ambiti delle zone B1 sono distinti in sottozona dalla B1.1 alla B1.28 in rapporto alla tipizzazione dei caratteri urbanistici e architettonici che li distinguono.

Modalità di attuazione

Titolo abilitativi diretto.

Destinazioni ammesse

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

Categorie d'intervento

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

Parametri urbanistici ed edilizi

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

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

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

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

Prescrizioni particolari

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

Il fronte strada disponibile per il nuovo intervento, escluse le distanze regolamentari, dovrà essere non inferiore a 9 m.

Art. 22 SOTTOZONA B1*

Si tratta degli ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento nelle quali per effetto di una edificazione disomogenea, è necessario un Piano Attuativo idoneo a restituire efficienza alla modalità insediativa.

Modalità di attuazione

Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

Destinazioni ammesse

d0– d1 – d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio per le relative sottozone, d2.2 - d2.3- d3 (con esclusione di d3.3, d3.4) – d3.5 (con esclusione di d3.5.12) - d 4.1 – d9 – d10 – d11 – d12 – d13 – d14.

Categorie d'intervento

Con PUA: I1, I2, I3, I4, I4bis I5, I6, I7, I8, I9, I12

in assenza di PUA, per gli edifici esistenti, sono possibili interventi del tipo I1, I2, I3, I4bis, I12.

Parametri urbanistici ed edilizi

Sono quelli riportati nella Tabella riferita a ciascuna sottozona derivanti dagli studi e dalle analisi dell'ufficio del PUC

ZTO	If (m³/ m²)	H (metri)	RC (%)	SAL max
B1.15*	0,6	7,5	20	0,17
B1.16*	0,45	7,5	20	0,13
B1.20*	0,3	4,5	10	0,09
B1.21*	0,6	4,5	20	0,17
B1.22*	0,9	4,5	20	0,26
B1.23*	1,2	4,5	25	0,35

Art. 23 SOTTOZONA B2

Si tratta degli ambiti di completamento, riqualificazione e rigenerazione urbana nei quali sono previsti interventi multifunzionali, il cui compito è il completamento dei tessuti edificati, la riqualificazione del sistema degli spazi aperti pubblici e privati, il riassetto delle infrastrutture viarie. La modalità di attuazione avviene attraverso PUA. Tali PUA sono basati su indicazioni prescrittive contenute in

appositi Progetti Norma e finalizzati a integrare l'urbanizzazione esistente garantendo il rispetto degli standard minimi per spazi e servizi pubblici e le condizioni per l'armonico collegamento con le zone contigue, già asservite all'edificazione.

Modalità di attuazione

PUA basati su Progetti Norma.

L'indice fondiario massimo non può essere superiore a 7 mc/mq ai sensi dell'art. 3 del D.A. 2266/U/83.

Le sottozone B2 sono diversificate in:

- sottozone B2_PN i cui progetti norma non prevedono meccanismi perequativi;
- sottozone B2_PN i cui progetti norma non prevedono meccanismi perequativi, ma prevedono il ricorso al meccanismo del trasferimento di volumetria di cui all'art. 15;
- sottozone B2a_PN i cui Progetti Norma prevedono meccanismi perequativi di cui all'art. 14.

Sottozona B2 PN senza meccanismo perequativo né di trasferimento di volumetria:

Le sottozone B2_PN sono riportate nella seguente tabella:

Progetti Norma - zone B2_PN	Elaborato di riferimento Tav.	Denominazione
B2 PN1	5.8.2.1	via degli Astronauti
B2 PN5	5.8.2.5	Monte Tignosu

Destinazioni ammesse

Le destinazioni ammesse sono definite nei Progetti Norma

Categorie d'intervento

Le categorie d'intervento sono definite nei Progetti Norma

Parametri urbanistici ed edilizi

I parametri urbanistici ed edilizi sono contenuti nei Progetti Norma con l'insieme delle direttive, delle prescrizioni e vincoli e dei criteri di intervento da rispettare obbligatoriamente nella redazione degli strumenti urbanistici di attuazione.

Sottozona B2 PN con meccanismo del trasferimento della volumetria

Si tratta di ambiti di riqualificazione dei tessuti produttivi presenti all'interno della città compatta, - originati da attività industriali all'interno della città compatta precedentemente previste dal PRGC- per le quali lo stesso Piano prevedeva la riconversione in zona B.

Queste riguardano i Progetti Norma riportati nella tabella che segue:

Progetti Norma - zone B2_PN	Elaborato di riferimento Tav.	Denominazione
B2_PN3	5.8.2.3	via Chironi
B2_PN6	5.8.2.6	via Milano

Al fine di evitare l'eccessiva densità edilizia nelle aree in riconversione è prevista l'attuazione con le modalità dei programmi integrati, attraverso il comparto edificatorio costituito da superfici ricadenti in zona B2PN e superfici ricadenti in zona C3b1 e C3b2 e C3b*.

Pertanto l'indice territoriale di 4,5 mc/mq risulta suddiviso in due componenti:

- una quota parte pari a 2,6 mc/mq determina l'edificazione consentita nella superficie in zona B2_PN con trasferimento di volumetria;
- una quota parte pari a 1,9 mc/mq determina l'edificazione che viene trasferita alle zone C3b1 e C3b2, C3b* afferenti al comparto edificatorio.

Le zone C3b1 e C3b2 che afferiscono al comparto sviluppano in conseguenza una capacità edificatoria complessiva determinata dalla quantità volumetrica attribuita dagli indici territoriali propri incrementata dalla volumetria trasferita.

L'indice complessivo risultante per le zone C3b1 e C3b2 e C3b* non potrà essere superiore a 1,5 mc/mq e le cessioni standard non potranno essere inferiori a 27,65 mq/ab

Per le sottozone C3b* incluse nei progetti integrati, le schede di progetto riportano le superfici sulle quali concentrare le volumetrie, gli indici territoriali, gli abitanti teorici insediabili e le relative aree di cessione per standard, non inferiori a 27,65 mq/ab.

Destinazioni ammesse

Le destinazioni ammesse sono definite nei Progetti Norma

Categorie d'intervento

Le categorie d'intervento sono definite nei Progetti Norma

Parametri urbanistici ed edilizi

I parametri urbanistici ed edilizi sono contenuti nei Progetti Norma con l'insieme delle direttive, delle prescrizioni e vincoli e dei criteri di intervento da rispettare obbligatoriamente nella redazione degli strumenti urbanistici di attuazione.

Sottozone B2a PN con meccanismo perequativo

Le sottozone B2a_PN sono riportate nella seguente tabella:

Progetti Norma - zone B2a_PN	Elaborato di riferimento Tav.	Denominazione
B2a_PN10	5.8.2.10	via Livorno
B2a_PN11	5.8.2.11	via Simon
B2a_PN12	5.8.2.12	via Luna e Sole ang. Via Parodi
B2a_PN13	5.8.2.13	via XXV Aprile
B2a_PN14	5.8.2.14	via padre Ziranu 1
B2a_PN15	5.8.2.15	via padre Ziranu 2
B2a_PN16	5.8.2.16	via Florinas
B2a_PN17	5.8.2.18	via Oriani
B2a_PN18	5.8.2.17	via Pascoli
B2a_PN8	5.8.2.8	Li Punti - via Carboni
B2a_PN2	5.8.2.2	Ottava
B2a_PN9	5.8.2.9	via Pasella
B2a_PN19	5.8.2.19	Via Piandanna

Destinazioni ammesse

Le destinazioni ammesse sono definite nei Progetti Norma

Categorie d'intervento

Le categorie d'intervento sono definite nei Progetti Norma

Parametri urbanistici ed edilizi

I parametri urbanistici ed edilizi sono contenuti nei Progetti Norma con l'insieme delle direttive, delle prescrizioni e vincoli e dei criteri di intervento da rispettare obbligatoriamente nella redazione degli strumenti urbanistici di attuazione.

Art. 23bis INTERVENTI IN AREE COMPLESSE NORMATE CON PROGETTI NORMA B2.a_PN_4 VIA BUDAPEST E B2.a_PN_7 VIA VERONA

Il PUC individua due aree particolarmente complesse, originate da attività industriali e/o direzionali all'interno della città compatta precedentemente previste dal PRGC.

Queste riguardano i Progetti Norma riportati nella tabella che segue:

Progetti Norma - zone B2a_PN	Elaborato di riferimento Tav.	Denominazione
B2a_PN4	5.8.2.4	via Budapest
B2a_PN7	5.8.2.7	Via Verona

Destinazioni ammesse

Le destinazioni ammesse sono definite nei Progetti Norma

Categorie d'intervento

Le categorie d'intervento sono definite nei Progetti Norma

Parametri urbanistici ed edilizi

I parametri urbanistici ed edilizi sono contenuti nei Progetti Norma con l'insieme delle direttive, delle prescrizioni e vincoli e dei criteri di intervento da rispettare obbligatoriamente nella redazione degli strumenti urbanistici di attuazione.

I meccanismi di Perequazione urbanistica e Trasferimento di volumetria si attuano secondo quanto riportato negli Art.14 e 15 delle NTA, fatta eccezione per i parametri urbanistici ed edilizi per cui valgono le prescrizioni dei Progetti Norma.

Art. 24 SOTTOZONA B3 INTERNE AL CENTRO MATRICE PROPOSTO

Descrizione

Si tratta degli ambiti di completamento e/o conferma, interni al *Centro Matrice proposto* come riportato nelle tavole della zonizzazione.

Si suddividono in sottozona B3.1, B3.2, B3.2.1, B3.3, B3.9

Modalità di attuazione

Piano Particolareggiato

Destinazioni d'uso caratterizzanti e compatibili

Destinazioni ammesse: d0, d1.1, d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio, d.2.2, d3.1, d3.2, d3.3, d3.4, d3.5 (con esclusione di d3.5.12), d4.1, d9.1, d9.2, d9.3, d10, d13, d14.

Categorie d'intervento

I1 – I2 – I3 – I4.bis in assenza di Piani Particolareggiati

Nelle more di predisposizione dei P.P. nel caso di interventi di tipo I4.bis può essere consentito il

cambiamento di destinazione d'uso, e purché la nuova destinazione non comporti interventi di modifica sostanziale alla tipologia edilizia dell'edificio oggetto di intervento.

Art. 25 SOTTOZONA B3 ESTERNE AL CENTRO MATRICE PROPOSTO

Descrizione

Si tratta degli ambiti di completamento e/o conferma, esterni al *Centro Matrice proposto* come riportato nelle tavole della zonizzazione.

Si suddividono in sottozone B3.1, B3.2, B3.3, B3.9

Modalità di attuazione

Titolo abilitativi diretto.

Destinazioni ammesse

d0 – d1 – d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio per le relative sottozone, d2.2 - d2.3 - d3 (con esclusione di d3.3, d3.4) - d3.5 (con esclusione di d3.5.12) - d4.1 - d9 - d10 - d11 - d12 - d13 - d14.

Categorie d'intervento

I1, I2, I3, I4, I4bis I5, I6, I7, I8, I9, I12

Parametri urbanistici ed edilizi

I parametri edilizi ed urbanistici sono:

ZTO	If (m ³ /m ²)	H (metri)	RC (%)	SAL max
B3.1	6	16		1,74
B3.2	6	15		1,74
B3.3	5	10	40	1,45
B3.9	5	10	50	1,45

Art. 26 SOTTOZONA B3PP e B3N

Descrizione

Si tratta degli ambiti di completamento e/o conferma esterni o interni al Centro Matrice proposto come riportato nelle tavole della zonizzazione.

Modalità di attuazione

Piano Particolareggiato

Per la redazione dei Piani Particolareggiati dovranno essere rispettati i dettami degli art. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83 per le zone B.

Destinazioni d'uso caratterizzanti e compatibili

Destinazioni ammesse: d0, d1.1, d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio, d.2.2, d3.1, d3.2, d3.3, d3.4, d3.5 (con esclusione di d3.5.12), d4.1, d9.1, d9.2, d9.3, d10, d13, d14.

Categorie d'intervento

I1 – I2 - I3 – I4.bis in assenza di Piani Particolareggiati

Art. 27 SOTTOZONA B4 RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI PRODUTTIVI

Descrizione

Si tratta degli ambiti di riqualificazione dei tessuti produttivi presenti all'interno della città compatta, originati dalle sottozone D5 e D7 del PRGC/86 e attuati con piani di dettaglio.

Modalità di attuazione, destinazioni ammesse e parametri urbanistici ed edilizi

Per tali sottozone le modalità di attuazione, le destinazioni ammesse ed i parametri urbanistici sono quelli previsti nel piano attuativo vigente all'atto della sua approvazione e sono riportati nell'allegato fascicolo 4.12.1.

Art. 28 AMBITI DI NUOVO INTERVENTO - ZONA "C"

Le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B.

Il PUC distingue le zone C nelle sottozone C1 e C3:

- C1: sono le espansioni già previste dal Piano Regolatore Generale approvato con Decreto n° 1064/U del 17.10.1986;
- C3: sono le espansioni di nuova programmazione su parti di territorio inedificate – o parzialmente inedificate ma nelle quali l'edificazione non raggiunge i limiti di superficie richiesti per le zone B – nelle quali si prevede di indirizzare lo sviluppo futuro rispondendo ad esigenze insediative di tipo prevalentemente residenziale.

Qualora vi siano aree della zona territoriale omogenea di cui al presente articolo ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nelle tavole della serie 6 di sovrapposizione dello zoning alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle presenti NTA.

Art. 29 SOTTOZONA C1 - ESPANSIONI RECENTI ATTUATE O IN CORSO DI ATTUAZIONE

Descrizione

Le zone omogenee C1 riguardano le espansioni recenti che, all'atto di adozione del PUC, hanno concluso il proprio iter attuativo con la stipula della convenzione di lottizzazione.

Modalità di attuazione

Per tali sottozone le modalità di attuazione, le destinazioni ammesse, le categorie d'intervento e i parametri urbanistici ed edilizi sono quelli previsti nel piano attuativo o nel Piano Regolatore Generale approvato con Decreto n° 1064/U del 17.10.1986 all'atto della sua approvazione e sono riportati nell'allegato Fascicolo 4.12.2.

Per quanto concerne le aree S che hanno partecipato ai Piani di Lottizzazione col sistema perequativo previsto dall' Art. 523 del PRGC, esse mantengono la loro classificazione di aree per Standard, pertanto sono normate secondo le prescrizioni dei successivi Artt. 78, 79, 80, 81, 82 delle presenti NTA e partecipano al computo della verifica degli standard.

Art. 30 SOTTOZONE C3 (V005) *vedi note di chiusura documento*

Le sottozone C3 si distinguono in:

- C3a – zone di espansione derivate dal PRGC/86.
- C3b e C3b* - aree di nuovo impianto, adiacenti alle urbanizzazioni esistenti, orientate a completare il disegno urbano ed a ridefinire il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con il contesto.
- C3c - nuove aree di espansione necessarie per la riqualificazione ed il completamento funzionale dei nuclei rurali e costieri.
- C3-ERP – aree di nuovo impianto finalizzate alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica.

Prescrizioni generali per le sottozone C3

Le sottozone C3 si attuano con Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.).

Il Piano Urbanistico Attuativo può prevedere tutte le categorie di intervento di cui all'art. 9 "Categorie di Intervento" delle presenti Norme.

In assenza di P.U.A., per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi con titolo abilitativo diretto limitatamente alle categorie I1, I2, I3, I4bis, I9 e I12.

Quando l'area di nuovo impianto è interessata da nuove strade pubbliche che devono essere cedute gratuitamente all'amministrazione - o per le quali il PUC prevede l'allargamento - la superficie necessaria per la costruzione o l'allargamento della strada, è computata quale superficie territoriale.

In tutte le sottozone C3, ad eccezione delle sottozone C3c (nuove aree di espansione necessarie per la riqualificazione urbana ed il completamento funzionale dei nuclei rurali e costieri di cui all'art. 34 delle N.T.A.) e dei comparti e/o unità di intervento aventi superficie territoriale inferiore ad un ettaro, è prescritta la riserva del 40% della volumetria complessiva, da destinare ad edilizia residenziale pubblica.

Per tutte le zone di espansione C3 interne al sistema dei Campi Ambientali, è richiesta la predisposizione di un progetto preliminare consistente nella approfondita rappresentazione grafica e fotografica dell'esistente con rilievo topografico delle alberature e di ogni altra eventuale componente di interesse ambientale, corredato dalla sintetica definizione dell'impianto urbanistico che si intende sviluppare nel rispetto delle caratteristiche rilevate.

Il predetto progetto sarà sottoposto all'attenzione dell'autorità competente per la valutazione preliminare della verifica di assoggettabilità a VAS. A seguito di tale verifica, l'A.C., in concerto con l'autorità competente formulerà le eventuali prescrizioni ambientali e paesaggistiche per la predisposizione del PUA

Art. 31 SOTTOZONA C3a

Sono le aree di espansione di conferma del Piano Regolatore Generale approvato con Decreto n° 1064/U del 17.10.1986, ma il cui iter attuativo non ha conseguito la stipula della convenzione di lottizzazione.

Per tali sottozone gli interventi saranno progettati nel rispetto delle norme e prescrizioni contenute in specifici Progetti Norma, che costituiscono parte integrante delle presenti N.T.A.

Nella tabella che segue sono elencati i Progetti Norma delle zone C3a, con i relativi indici territoriali e gli elaborati che le contengono:

Zona di espansione C3a Progetti Norma	Indice territoriale (mc/mq)	Elaborato del P.U.C. di riferimento
C3a – PN/1 - SERRA SECCA – comp.1	0,93	Tavola 5.8.3.1
C3a – PN/1 - SERRA SECCA – comp.2	1,04	Tavola 5.8.3.1
C3a – PN/2 - BELVEDERE	0,72	Tavola 5.8.3.2
C3a – PN/3 – BADDIMANNA	1,50	Tavola 5.8.3.3
C3a – PN/4 - SANT'ORSOLA	1,50	PI 5.9.1.2
C3a – PN/5 - SANT'ORSOLA SUD	0,69	PI 5.9.1.2
C3a – PN/6 - SANT'ORSOLA STORICA	1,50	PI 5.9.1.2
C3a – PN/7 - LI PUNTI SUD-EST	1,50	PI 5.9.1.3
C3a – PN/8 - LI PUNTI SUD-EST	0,59	PI 5.9.1.3
C3a – PN/9 - LI PUNTI SUD-EST	1,50	PI 5.9.1.3
C3a – PN/10 - LI PUNTI SUD-EST	0,59	PI 5.9.1.3
C3a – PN/11 - LI PUNTI NORD	0,59	Tavola 5.8.3.11
C3a – PN/13 - VIA VARDABASSO	1,04	Tavola 5.8.3.13
C3a – PN/14 – VIA CARLO FELICE / VIA MILANO	0,80	Tavola 5.8.3.14

In ogni Progetto Norma sono indicati e prescritti gli indici territoriali, i volumi realizzabili, la SAL, gli standard minimi e la quota parte di standard da destinare a parcheggio.

Le destinazioni ammesse, sono:

- Residenziale d0 nella misura del 70%
- Servizi pubblici nella misura del 10%
- Servizi strettamente connessi con la residenza o opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata nella misura del 20% costituite dalla combinazione o da una singola delle seguenti funzioni:

d1 Uffici e studi professionali;

d2.1 commercio al dettaglio come normato nell'Allegato E1 Piano del commercio;

d2.2 pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;

d3.1 Strutture ricettive alberghiere;

d4.1 Laboratori artigianali e tecnico scientifici;

d14.1 Attrezzature collettive.

Rc massimo = 50%

Nel Progetto Norma di riferimento le altezze degli edifici sono indicate in termini di numero di piani, da intendersi in termini di altezza in metri equivalenti ai seguenti valori:

N. piani	H (m)
2 piani	7.50
3 piani	10.50
4 piani	13.50

L'attuazione delle singole unità di intervento facenti parte del Progetto Norma è ammissibile, a condizione che l'intervento dia luogo ad un assetto perfettamente funzionale. Inoltre, il sistema delle urbanizzazioni a rete dovrà essere dimensionato come parte dell'intero sistema di urbanizzazione che serve l'area del Progetto Norma, mentre la dotazione di servizi S4.1 dovrà essere realizzata in modo da consentirne la piena fruizione.

Art. 32 SOTTOZONE C3b (V005) *vedi note di chiusura documento*

Sono le nuove aree di espansione funzionali alla riqualificazione delle periferie e dei nuclei edilizi interni al campo urbano, differenziate in funzione dell'Indice Territoriale. Tali aree sviluppano di conseguenza una capacità edificatoria complessiva determinata dalla quantità volumetrica attribuita dagli indici territoriali propri incrementata dalla volumetria trasferita.

Le zone C3b1 e C3b2, che partecipano al meccanismo del trasferimento delle volumetrie dalle sottozone B2_PN, si attuano con le modalità dei Programmi Integrati attraverso il comparto edificatorio.

Per le zone C3b3_PN1 e C3b3_PN2 nelle quali è previsto il ricorso a meccanismi perequativi l'indice complessivo risultante non potrà essere superiore a 1,5 mc/mq e le cessioni standard, comprensive anche delle quote relative agli abitanti insediabili in applicazione della perequazione, devono essere integralmente assicurate all'interno della zona C interessata e non potranno essere inferiori a 27,65 mq/ab.

L'indice complessivo risultante per le zone C3b non potrà essere superiore a 1,5 mc/mq e le cessioni di standard non potranno essere inferiori a 27,65 mq/ab.

Modalità di attuazione

PUA

Sono previsti i seguenti parametri urbanistici ed edilizi :

Sottozone C3b1:

- Indice di fabbricabilità territoriale massimo pari a 0,35 mc/mq
- Indice SAL massimo pari a 0,10 mq/mq
- Cessioni totali di standard pari a 50 mq/ab (in caso di partecipazione al meccanismo del trasferimento delle volumetrie dalle sottozone B2* non deve comunque essere inferiore a 27,65 mq/ab)
- Realizzazione e cessione di standard S4.1 pari a 5 mq/ab
- Altezza max : 2 piani fuori terra = 7,50 m
- Rc massimo = 50%

Sottozone C3b2:

- Indice di fabbricabilità territoriale massimo pari a 0.52 mc/mq
- Indice SAL massimo pari a 0,15 mq/mq
- Cessioni totali di standard pari a 50 mq/ab (in caso di partecipazione al meccanismo del trasferimento delle volumetrie dalle sottozone B2* non deve comunque essere inferiore a 27,65 mq/ab)
- Realizzazione e cessione di standard S4.1 pari a 5 mq/ab
- Altezza max : 3 piani fuori terra = 10,50 m
- Rc massimo = 50%

Sottozone C3b3:

- Indice di fabbricabilità territoriale max pari a 0.69 mc/mq.
- Altezza max : come indicato e prescritto nei Progetti Norma.
- Rc massimo = 50%

Per le sottozone C3b3 gli interventi saranno progettati nel rispetto delle norme e prescrizioni contenute in specifici Progetti Norma, che costituiscono parte integrante delle presenti N.T.A.

Zona di espansione C3b3 - PN	Indice territoriale (mc/mq)	Elaborato del P.U.C. di riferimento
C3b3 – PN/1 – Via Prunizedda	0,69	Tavola 5.8.4.1
C3b3 – PN/2 – Via Istria	0,69	Tavola 5.8.4.2

In ogni Progetto Norma sono indicati gli indici territoriali, i volumi realizzabili, la SAL, gli standard minimi, la quota parte di standard da destinare a parcheggio.

Le destinazioni ammesse per tutte le C3b, sono:

- Residenziale d0 nella misura del 70%
- Servizi pubblici nella misura del 10%
- Servizi strettamente connessi con la residenza o opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata nella misura del 20% costituite dalla combinazione o da una singola delle seguenti funzioni:

d1 Uffici e studi professionali;

d2.1 commercio al dettaglio come normato nell'Allegato E2 Piano del Commercio;

d2.2 pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;

d3.1 Strutture ricettive alberghiere;

d4.1 Laboratori artigianali e tecnico scientifici;

d14.1 Attrezzature collettive.

Art. 33 SOTTOZONE C3b*

Sono le nuove aree di espansione residenziale necessarie per la riqualificazione e il completamento delle periferie e delle borgate urbane.

Le C3b* sono costituite da un insieme complesso di unità di intervento la cui vasta estensione territoriale richiede una progettazione coerente e coordinata.

Le zone C3b* che partecipano al meccanismo del trasferimento delle volumetrie dalle sottozone B2_PN si attuano con le modalità dei Programmi Integrati attraverso il comparto edificatorio. Tali aree sviluppano di conseguenza una capacità edificatoria complessiva determinata dalla quantità volumetrica attribuita dagli indici territoriali propri incrementata dalla volumetria trasferita.

L'indice complessivo risultante per le zone C3b* non potrà essere superiore a 1,5 mc/mq e le cessioni standard non potranno essere inferiori a 27,65 mq/ab

Gli interventi in tali zone di espansione saranno progettati nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni, contenuti in specifici elaborati progettuali denominati "Progetti integrati" che costituiscono parte integrante delle presenti N.T.A.

Le sottozone C3b* sono elencate nella tabella che segue con i rispettivi indici territoriali e il relativo "Progetto Integrato" di riferimento:

Zona di espansione Progetto Integrato	Indice (mc/mq)	territoriale	Elaborato del riferimento	P.U.C. di
C3b* - Asse Parco	0,69		PI - 5.9.1.1	
C3b* - S. Orsola, Santa Maria di Pisa	0,69		PI - 5.9.1.2	
C3b* - Li Punti Sud	0,69		PI - 5.9.1.3	
C3b* - Caniga	0,35 - 0,69		PI- 5.9.2.1	
C3b* - La Landrigga	0,69		PI - 5.9.2.2	
C3b* - Bancali	0,69		PI - 5.9.2.3	
C3b* - San Giovanni	0,69		PI - 5.9.2.4	
C3b* - Ottava	0,69		PI - 5.9.2.5	
C3b* - Villa Gorizia	0,69		PI - 5.9.2.6	

In ogni Progetto Integrato sono indicati i parametri urbanistici edilizi per la redazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

In ogni progetto integrato, sono individuati i limiti territoriali e la ripartizione in unità di intervento, e, per ogni unità, le aree edificabili, le aree da adibire a servizi e alla viabilità pubblica.

Le destinazioni ammesse per tutte le C3b*, sono:

- Residenziale d0 nella misura del 70%
- Servizi pubblici nella misura del 10%
- Servizi strettamente connessi con la residenza o opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata nella misura del 20% costituite dalla combinazione o da una singola delle seguenti funzioni:

d1 Uffici e studi professionali;

d2.1 commercio al dettaglio come normato nell'Allegato E2 Piano del Commercio;

d2.2 pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;

d3.1 Strutture ricettive alberghiere;

d4.1 Laboratori artigianali e tecnico scientifici;

d14.1 Attrezzature collettive.

Rc massimo = 50% per tutte le C3b*

Nel Progetto Integrato di riferimento le altezze degli edifici sono indicate in termini di numero di piani, da intendersi in termini di altezza in metri equivalenti ai seguenti valori:

N. piani	H (m)
2 piani	7.50
3 piani	10.50
4 piani	13.50

L'attuazione delle singole unità di intervento facenti parte del Progetto Integrato è ammissibile, a condizione che l'intervento dia luogo ad un assetto perfettamente funzionale. Inoltre, il sistema delle urbanizzazioni a rete dovrà essere dimensionato come parte dell'intero sistema di urbanizzazione che serve l'area del Progetto Integrato, mentre la dotazione di servizi S4.1 dovrà essere realizzata in modo da consentirne la piena fruizione.

Art. 34 SOTTOZONA C3c (V005) *vedi note di chiusura documento*

Sono le nuove aree di espansione necessarie per la riqualificazione urbana ed il completamento funzionale dei nuclei rurali e costieri.

Gli interventi in tali zone di espansione saranno progettati nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni, contenuti in specifici elaborati progettuali denominati "Progetti Integrati", che sono parte integrante delle presenti N.T.A.

Le sottozone C3c sono elencate nella tabella che segue con i rispettivi indici territoriali e il relativo "Progetto Integrato" di riferimento:

Zona di espansione PI	Indice territoriale (mc/mq)	Elaborato del P.U.C. di riferimento
C3c - Tottubella	0,35	PI - 5.9.3.1
C3c - Campanedda	0,35	PI - 5.9.3.2

Zona di espansione PI	Indice territoriale (mc/mq)	Elaborato del P.U.C. di riferimento
C3c – La Corte	0,35	PI - 5.9.3.3
C3c - Palmadula	0,35	PI - 5.9.4.1
C3c – La Pedraia	0,35	PI - 5.9.4.2
C3c - Biancareddu	0,35	PI - 5.9.4.3
C3c – Villa Assunta	0,35	PI - 5.9.4.4

Le destinazioni ammesse, sono:

- Residenziale d0 nella misura del 70%

- Servizi pubblici nella misura del 10%

- Servizi strettamente connessi con la residenza o opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata nella misura del 20% costituite dalla combinazione o da una singola delle seguenti funzioni:

d1 Uffici e studi professionali;

d2.1 commercio al dettaglio come normato nell' Allegato E2 Piano del Commercio;

d2.2 pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;

d3.1 Strutture ricettive alberghiere;

d4.1 Laboratori artigianali e tecnico scientifici;

d14.1 Attrezzature collettive.

Rc massimo = 30%

da > 5 m; dc > 5 m;

n. 2 piani fuori terra = H.max 7,50 m.

In ogni Progetto Integrato sono indicati i parametri urbanistici edilizi per la redazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

In ogni Progetto Integrato, sono individuati i limiti territoriali e la ripartizione in unità di intervento, per ogni unità, le aree edificabili, le aree da adibire a servizi e alla viabilità pubblica.

L'attuazione delle singole unità di intervento facenti parte del Progetto Integrato è ammissibile, a condizione che l'intervento dia luogo ad una lottizzazione perfettamente funzionale. Inoltre, il sistema delle urbanizzazioni a rete dovrà essere dimensionato come parte dell'intero sistema di urbanizzazione che serve l'area del Progetto Integrato, mentre la dotazione di servizi S4.1 dovrà essere realizzata in modo da consentirne la piena fruizione.

I nuovi interventi dovranno garantire la conservazione dell'identità e della storia della borgata, nel rispetto delle componenti naturalistiche e culturali, il mantenimento delle visuali aperte sui luoghi notevoli, con particolare riferimento ai varchi tra l'entroterra ed il mare in modo da garantire la continuità visuale. Il paesaggio storico deve essere salvaguardato.

Le colture arboree tipiche della tradizione rurale devono essere conservate e reintegrate ove precedentemente sostituite. Le strade di accesso, i parcheggi, i percorsi pedonali e le aree pavimentate devono essere realizzati con materiali permeabili e coerenti con le caratteristiche del paesaggio.

Gli edifici esistenti rientrano nel computo della SAL complessiva e nella verifica del volume massimo.

Art. 35 SOTTOZONE C3.b ERP (V005) *vedi note di chiusura documento*

Sono così definite le zone di espansione residenziale funzionali all'insediamento di edilizia residenziale sociale ai sensi della L. n. 244 del 24/12/2007, Art. 1, commi 258 e 259, attuabili attraverso la formazione di un PUA. I proprietari delle aree, singoli o associati in forma consortile, in aggiunta alle superfici necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e per gli standards urbanistici, trasferiscono all'Amministrazione Comunale, nella forma della cessione gratuita, una parte della superficie territoriale della sottozona C3.b ERP, sulla quale collocare il 50% della volumetria complessiva da destinare ad insediamenti di edilizia residenziale sociale. Per la restante volumetria di edilizia libera, pari al 50% di quella complessiva, il Comune, nell'approvare il PUA, non potrà richiedere la riserva del 40% ai sensi dell'art. 40 della L.R. 45/1989.

Modalità di attuazione

Gli interventi devono avvenire previa predisposizione di piano urbanistico attuativo (PUA) unitario che prevede la presenza di due unità di intervento pubblica e privata. Le singole unità pubblica e privata possono essere attuate autonomamente a condizione che gli interventi diano luogo ad un assetto perfettamente funzionale.

L'indice territoriale è pari a 1,50 mc/mq.

L'altezza massima è pari a 4 piani fuori terra = 13.50 m.

Rc massimo = 50%

Art. 36 AMBITI DELLA PRODUZIONE E COMMERCIO - ZONA "D"

Definizione e rapporti con il PPR

Sono le parti del territorio destinate a complessi produttivi esistenti o di nuovo impianto. Nelle zone D sono compresi gli insediamenti che il PPR identifica come "insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale" come "grande distribuzione commerciale" e come "aree estrattive".

Indirizzi di pianificazione e definizione delle sottozone

Per le aree industriali il PUC prevede il completamento delle infrastrutture esistenti ed il recupero ambientale con particolare attenzione alle zone di margine prevedendo anche corridoi verdi per meglio separare gli impianti produttivi dalle realtà territoriali circostanti. Per l'ubicazione di nuove aree produttive si è confermata localizzazione di Truncu Reale.

Il PUC identifica le seguenti sottozone:

- D1 Grandi aree industriali e artigianali;
- D2.1 Insediamenti produttivi compatibili con la residenza;
- D2.2 Insediamenti produttivi e artigianali;
- D2.3 Insediamenti produttivi e artigianali agro-industriali;
- D3 Grandi centri commerciali esistenti;
- D4 Aree estrattive di prima e seconda categoria.

Ai sensi dell'art. 8, comma 1 del D.A. 20/12/1983 n° 2266/u, il P.A., dove prescritto, dovrà prevedere una superficie pari almeno al 10% dell'intera superficie oggetto di intervento, da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, con esclusione delle sedi viarie.

Per i nuovi insediamenti commerciali, ove previsti, dovrà essere inoltre garantita una quota pari almeno ad 80 (ottanta) metri quadrati di superficie, per spazi pubblici o ad uso pubblico, escluse le aree per la viabilità, ogni 100 (cento) metri quadrati di superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggio.

Qualora vi siano aree della zona territoriale omogenea di cui al presente articolo ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nelle tavole della serie 6 di sovrapposizione dello zoning alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle presenti NTA.

Art. 37 ZONA D1 – GRANDI AREE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

Descrizione

Il Puc individua le zone:

- D1.1 Aree industriali ed artigianali del Piano Regolatore Territoriale CIP (Fiume Santo e Truncu Reale)
- D1.2 Aree industriali ed artigianali in regione Ottava

Per le aree D1.1 valgono le prescrizioni del Piano regolatore Territoriale CIP.

Per le aree D1.2 valgono le norme di seguito riportate.

Modalità di attuazione

Titolo abilitativo. Per gli interventi I10 e I11, PUA di iniziativa pubblica o privata.

Destinazioni ammesse

d2.2 pubblici esercizi, per la somministrazione di alimenti e bevande;

d4 laboratori artigiani, laboratori tecnico scientifici;

d5 industria;

d6.1 depositi industriali.

Categorie d'intervento

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I10, I11 I12

Per quanto attiene gli edifici esistenti in assenza di PUA sono ammesse le categorie I1, I2, I3, I4 bis, I12 a permesso di costruire.

Parametri urbanistici ed edilizi

Lotto minimo - mq 500 per altezze inferiori a m. 12.00

- mq 1000 per altezze superiori a m 12.00

H dovrà essere in stretta relazione alle esigenze dell'attività produttiva esercitata dall'azienda e, in ogni caso non superiore a m 18.00 se trattasi di capannone industriale ad un solo piano, e di m. 10.50 se trattasi di edificio pluripiano.

RC non superiore al 50%, salvo per le aree con insediamenti già realizzati, limitatamente agli ampliamenti e sopraelevazioni

da dal ciglio stradale m. 6.00

dagli altri fabbricati m. 10.00

dc non inferiore a 5 m. (salvo accordi con le proprietà confinanti per una edificazione a confine).

Condizioni e prescrizioni particolari

È possibile prevedere l'abitazione del custode solo nei lotti maggiori di 1000 mq. per un volume non superiore a 100 mc.

È possibile prevedere un uso per uffici solo nella misura di mq. 80 per interventi con SAL minore di 350 mq. Tutti gli interventi con SAL superiore a 350 mq possono aumentare la SAL per uffici nella misura del 10% della SAL aggiuntiva.

È obbligatorio compatibilmente con l'esecuzione degli interventi consentiti, la conservazione e/o il ripristino degli spazi verdi.

È obbligatoria la sistemazione a verde delle aree libere da edificazione, anche a seguito di demolizione di edifici presenti, per la parte non destinata a movimentazione e/o sosta.

Art. 38 ZONA D2.1 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA

Descrizione

Solo le aree destinate alle attività produttive di carattere artigianale e industriale che non producono un significativo inquinamento acustico, atmosferico e che pertanto sono compatibili con la residenza.

Modalità di attuazione

Titolo abilitativo diretto

Destinazioni ammesse

d2.1 commercio al dettaglio come normato nell'Allegato E3 Piano del Commercio;

d2.2 pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;

d2.3 commercio all'ingrosso;

d4.1 laboratori artigiani, laboratori tecnico-scientifici;

d5.1 con esclusione di industrie delle materie plastiche;

d5.3 con esclusione di industrie di lavorazione dei minerali non metalliferi;

d5.4 industria poligrafica, editoriale ed altre similari;

d6 depositi.

Categorie d'intervento

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I12.

Parametri urbanistici ed edilizi

Lotto minimo: mq 500 per altezze inferiori a m. 12.00.

Lotto minimo: mq 1000 per altezze superiori a m 12.00.

H: dovrà essere in stretta relazione alle esigenze dell'attività produttiva esercitata dall'azienda e, in ogni caso non superiore a m 18.00 se trattasi di capannone industriale ad un solo piano, e di m. 10.50 se trattasi di edificio pluripiano. Le altezze massime consentite nelle sottozone D2.1 esterne al perimetro di Predda Niedda sono riportate alla tav. 5.14 che associa ad ogni sottozona D2.1 contraddistinta da un codice identificativo ID la relativa altezza massima.

RC non superiore al 50% salvo per le aree con insediamenti già realizzati, limitatamente agli ampliamenti e sopraelevazioni

da dal ciglio stradale m. 6.00

dagli altri fabbricati m. 10.00

dc non inferiore a 5 m. (salvo accordi con le proprietà confinanti per una edificazione a confine).

Condizioni e prescrizioni particolari

È possibile prevedere l'abitazione del custode solo nei lotti maggiori di 1000 mq. per un volume non superiore a 100 mc.

L'edificazione deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali (parchi, vallate ecc) e/o le preesistenze edificate di particolare pregio.

È obbligatorio compatibilmente con l'esecuzione degli interventi consentiti, la conservazione e/o il ripristino degli spazi verdi.

È obbligatoria la sistemazione a verde delle aree libere da edificazione, anche a seguito di demolizione di edifici presenti, per la parte non destinata a movimentazione e/o sosta.

Art. 39 ZONA D2.2 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E ARTIGIANALI

Descrizione

Sono le aree destinate alle attività produttive di carattere artigianale e industriale , che possono essere anche non compatibili con la residenza.

Modalità di attuazione

L'edificazione si attua a seguito di redazione di Piano Particolareggiato con previsione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In ambiti già urbanizzati con Piano Particolareggiato pre-vigente (Preda Niedda): Titolo abilitativo diretto”

Destinazioni ammesse

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso

- d1 uffici e studi professionali;
- d2.1 commercio al dettaglio come normato nell'Allegato E2 Piano del Commercio;
- d2.2 pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- d2.3 commercio all'ingrosso;
- d4.1 laboratori artigiani, laboratori tecnico-scientifici;
- d5 industria;
- d6 depositi;

Categorie d'intervento

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I12.

Parametri urbanistici ed edilizi

Lotto minimo mq. 500 per altezze inferiori a m. 12.00

Lotto minimo mq. 1000 per altezze superiori a m 12.00

H dovrà essere in stretta relazione alle esigenze dell'attività produttiva esercitata dall'azienda e, in ogni caso non superiore a m 18.00 se trattasi di capannone industriale ad un solo piano, e di m. 10.50 se trattasi di edificio pluripiano. Le altezze massime consentite nelle sottozone D2.2 esterne al perimetro di Preda Niedda sono riportate alla tav. 5.14 che associa ad ogni sottozona D2.2 contraddistinta da un codice identificativo ID la relativa altezza massima.

RC non superiore al 50% salvo per le aree con insediamenti già realizzati, limitatamente agli ampliamenti e sopraelevazioni

da dal ciglio stradale m. 6.00

dagli altri fabbricati m. 10.00

dc non inferiore a 5 m (salvo accordi con le proprietà confinanti per una edificazione a confine).

Condizioni e prescrizioni particolari

Rispetto degli spazi verdi: è obbligatorio compatibilmente con l'esecuzione degli interventi consentiti, la conservazione e/o il ripristino degli spazi verdi.

Vincolo di sistemazione delle aree libere: è obbligatoria la sistemazione a verde delle aree libere da edificazione, anche a seguito di demolizione di edifici presenti, per la parte non destinata a movimentazione e/o sosta.

Art. 40 ZONA D2.3 – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E ARTIGIANALI AGRO-INDUSTRIALI.

Descrizione

Sono le aree destinate alle strutture edilizie e gli impianti, non collegati con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico, destinate in modo prevalente alla conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli o a servizio dell'agricoltura.

Modalità di attuazione

L'edificazione si attua a seguito di redazione di P.P. con previsione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Destinazioni ammesse

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

d2.1 commercio al dettaglio come normato nell'Allegato E2 Piano del Commercio;

d2.2 pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;

d2.3 commercio all'ingrosso;

d4.1 laboratori artigiani, laboratori tecnico-scientifici;

d5 industria;

d6 depositi.

Sono inoltre ammesse le abitazioni del custode o del proprietario purché non superino i mc 100 per unità produttiva, esse devono aggregarsi e comporsi in modo corretto agli edifici adibiti alla produzione in aderenza ad essi.

Entro il limite della zona D3.2, le attività agro-industriali non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiali maleodoranti o insalubri.

Categorie d'intervento

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I12.

Parametri urbanistici ed edilizi

Lotto minimo mq. 2000

H dovrà essere in stretta relazione alle esigenze dell'attività produttiva esercitata dall'azienda e, in ogni caso non superiore a m. 7,50, possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi.

RC non superiore al 30% della superficie fondiaria;

da dal ciglio stradale m. 6,00

dagli altri fabbricati m. 10,00

dc non inferiore a 5 m

Art. 41 ZONA D3- GRANDI CENTRI COMMERCIALI ESISTENTI

Descrizione

Si tratta dei grandi centri commerciali esistenti ubicati tutti a Predda Niedda

Destinazioni ammesse

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- d2.1 commercio al dettaglio come normato nell'Allegato E2 Piano del Commercio;
- d2.2 pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- d2.3 commercio all'ingrosso.

Categorie d'intervento

Sono ammessi i seguenti interventi:

I1, I2, I3, I4, I12.

Art. 42 ZONA D4- AREE ESTRATTIVE DI PRIMA E SECONDA CATEGORIA

Descrizione

In questa zona sono comprese le aree destinate all'escavazione e/o alla lavorazione di materiali lapidei e non, da cava e da miniera comprese le aree destinate all'accumulo degli sterili di coltivazione, allo stoccaggio dei materiali destinati alla vendita, ai piazzali, alle piste, ai capannoni agli uffici connessi.

Gli interventi dovranno essere effettuati nel rispetto dell'art. 8 del D.A. 2266/U/83, della L.R. 20/91 nonché della norma di settore

Qualora la zona omogenea ricada all'interno della fascia costiera e sia prevista la possibilità edificatoria di strutture connesse alle attività di cava o di miniera di cui ai commi successivi, queste dovranno essere ubicate esclusivamente al di fuori della fascia costiera.

Categorie d'intervento

le previsioni del PUC per la zona D4 riguardano le seguenti categorie d'intervento:

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I12.

Parametri urbanistici ed edilizi

È consentita l'edificazione di uffici, capannoni, frantoi, vagli, segherie e o intrinsecamente connesso con l'esercizio dell'attività di cava o di miniera nella misura strettamente necessaria alla conduzione produttiva dell'attività estrattiva.

H dovrà essere in stretta relazione alle esigenze dell'attività produttiva esercitata dall'azienda e, in ogni caso non superiore a m. 7,50, possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi.

RC non superiore al 10% della superficie fondiaria;

da dal ciglio stradale m. 6,00

dagli altri fabbricati m. 10,00

dc non inferiore a 5 m

Art. 43 AMBITI AGRICOLI - ZONA "E"

Definizione e rapporti con il P.P.R.

Le zone agricole, secondo la normativa regionale, sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti.

Il paesaggio agricolo comunale è identificato e distinto attraverso tre sistemi fondamentali:

il sistema agricolo dei fondovalle alluvionali prospicienti l'insediamento urbano, nel quale il tessuto agrario è definito dalle coltivazioni di ortaggi, fruttiferi e agrumi in piano e sui terrazzamenti secondo un impianto geometrico che conserva ancora gli elementi costitutivi della tipologia del giardino mediterraneo;

il sistema agricolo della corona olivetata nel quale il tessuto agrario è definito dalle coltivazioni degli olivi in campi chiusi che si estendono intorno all'insediamento urbano di Sassari in continuità con gli oliveti dei centri di Sorso e Sennori, Tissi, Ossi, Usini, Ittiri;

il sistema agricolo della Nurra nel quale il tessuto agrario è definito da una trama di appoderamento a campi aperti coltivati con seminativi e pascolo, legati ad attività zootecniche semiintensive ed intensive. Comprende inoltre i territori della riforma agraria in prossimità del lago di Baratz e quelli di Prato Comunale, nei quali l'estensione degli appezzamenti risulta inferiore a quella precedentemente descritta e le coltivazioni sono arboree.

Indirizzi di pianificazione e definizione delle sottozone

Nel disciplinare il territorio agricolo il Comune di Sassari intende perseguire le seguenti finalità :

- valorizzare la vocazione produttiva nelle zone agricole del Comune di Sassari;
- salvaguardare e rafforzare l'azione svolta dallo spazio agricolo come connettivo ecologico diffuso ;
- individuare e intervenire con attività atte a salvaguardare il suolo e le zone soggette a limiti (rischi) di natura idrogeologica e pedologica; migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola riducendo le emissioni dannose e la dipendenza energetica mitigando o rimuovendo i fattori di criticità e degrado;
- arginare la diffusione dell'insediamento nell'agro, limitando l'ulteriore formazione di nuclei insediativi, salvaguardando quindi la destinazione agricola dei fondi;
- salvaguardare, riqualificare e mantenere gli elementi paesaggistici del tessuto agrario (muri a secco, siepi, sistemi di canalizzazione...) al fine di conservare e/o ripristinare l'equilibrio fra gli insediamenti e il territorio;
- recuperare e ristrutturare il patrimonio edilizio extraurbano, riqualificandolo e favorendo il suo riutilizzo per le aziende agricole e a scopo abitativo;
- incentivare forme di conduzione agricola multifunzionale proprie dell'ambito periurbano, attraverso l'offerta di servizi volti a soddisfare la domanda di fruizione sportivo-ricreativa sostenibile e didattico culturale e formativa proveniente dalla città e dalle attività presenti.

All'interno della zona agricola, conformemente alle direttive regionali in materia (direttiva sulle zone agricole e linee guida del PPR vigente) sono state individuate le seguenti sottozone:

- E1b Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata. Medio/elevata tipicità e specializzazione della coltura agraria, in coerenza con la suscettibilità dei suoli e con rilevanza socio economica (colture legnose).
- E2a Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni irrigui (es. seminativi)
- E2b Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni non irrigui (es. seminativi in asciutto)
- E2c Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggere, seminativi anche arborati, colture legnose non tipiche, non specializzate)
- E3a Aree agricole, caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario, e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi

agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (oliveti e orti famigliari, agricoltura part-time).

- E4 Aree caratterizzate da presenze insediative utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.
- E5a Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvo-pastorali.
- E5c Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenze di conservazione.

Destinazioni ammesse:

d0, d3.5.6, d7.1 con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali, d7.1a Fabbricati di appoggio non residenziali qualora il fondo sia privo di qualsiasi preesistenza edilizia, d7.2, d10.1, d11.

Per la destinazione d0 è ammessa la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio edilizio abbandonato o degradato, in particolare quello di qualità pregevole, attraverso l'uso delle tecniche e dei materiali tradizionali al fine di preservare la destinazione agricola del fondo.

Modalità di attuazione

Gli interventi edificatori si attuano mediante titolo abilitativo diretto con le limitazioni e qualifiche relative ai soggetti legittimati ed alla predisposizione del programma di miglioramento fondiario aziendale.

Soggetti legittimati

Il titolo abilitativo per gli edifici ad uso abitativo e per le strutture aziendali può essere rilasciata unicamente ad imprenditori agricoli singoli, o associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti; all'atto del rilascio della concessione il responsabile comunale del procedimento deve accertare il possesso dei requisiti soggettivi dell'azienda o dell'imprenditore richiedente.

Possono invece svolgere attività di turismo rurale e attività relativa ai punti di ristoro alle condizioni di cui al comma 2 dell'Art.7, L.R.27/98, i seguenti operatori:

Gestori di strutture ricettive alberghiere e di ristorazione, singoli e associati, autorizzati all'esercizio dell'attività ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali e iscritti negli appositi registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura;

Gestori di servizi di organizzazione e supporto alle attività sportive all'aria aperta e del tempo libero, iscritti negli appositi albi professionali e negli specifici registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

Per il recupero del patrimonio edilizio esistente (I1, I2, I3, I4) e per la realizzazione di strutture di appoggio non residenziali il titolo abilitativo può essere rilasciata al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla.

Predisposizione del piano di miglioramento fondiario aziendale.

Il rilascio di nuove concessioni per edifici residenziali e non residenziali è subordinato alla predisposizione di un piano di miglioramento fondiario aziendale che dovrà giustificare le caratteristiche agropedologiche del fondo, in relazione all'attività produttiva prevista, alle esigenze di residenzialità nel fondo connesse all'attività aziendale proposta dal richiedente.

Tale programma di miglioramento delle colture e dell'ambiente a firma di un tecnico abilitato per la predisposizione di progetti di miglioramento fondiario deve contenere:

- Una descrizione dell'attuale situazione dell'azienda.
- Una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e/o delle attività connesse, atta a dimostrare la necessità di una presenza costante in azienda del coltivatore del fondo o dell'allevatore, e della residenza necessaria allo scopo.
- Una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, nonché al potenziamento delle strutture produttive esistenti.
- L'individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare, le relative aree da vincolare all'inedificabilità secondo gli indici di cubatura utilizzati.
- L'individuazione dei fabbricati presenti in azienda ritenuti non più necessari con le finalità del programma.
- La definizione di un cronoprogramma che riporti le fasi di realizzazione dell'intervento con allegata un'analisi costi-benefici; evidenziando che contestualmente ai lavori di costruzione dei fabbricati in progetto, dovranno essere intrapresi i lavori di miglioramento fondiario di cui al "Piano di miglioramento fondiario aziendale", allegato al progetto edilizio.

A fine lavori dovrà essere presentata idonea perizia da parte del Direttore dei Lavori attestante lo stato di attuazione delle opere di miglioramento fondiario e la rispondenza delle stesse alle previsioni di progetto.

La mancata realizzazione del miglioramento fondiario comporta la decadenza del titolo abilitativo.

Categorie di intervento.

Sono ammessi i seguenti interventi:

I1, I2, I3, I4, I4bis, I5, I6, I7, I8, I9, I12

Parametri urbanistici ed edilizi

Gli indici di edificabilità massima e le dimensioni del lotto per le diverse destinazioni sono i seguenti fatte salve le diverse disposizioni contenute nel D.A. 2266/U del 20 dicembre 1983 relative a particolari esigenze produttive.

Ai sensi dell'art 13 bis dell L.R. 4/2009 l'indice massimo di fabbricabilità per i fabbricati residenziali connessi ad aziende agricole e zootecniche (d0) è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi.

Tali edifici dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera secondo quanto prescritto dall'art. 83 del PPR.

Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo (7.1), alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali quali stalle, magazzini, silos, rimesse, capannoni per prima lavorazione, è previsto un indice di 0,20 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a 1,00 ha riducibile a 0.50 Ha per impianti serricoli; Per fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali è previsto un indice di 0,01 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a Ha 3,00.

Per strutture di appoggio non residenziali (d7.1a) è prevista una superficie coperta inferiore ai 26 mq, per i fondi da 3 a 10 ettari, raddoppiabili a 52 mq per superfici superiori a 10 ettari; la struttura di appoggio è costituita da un vano unico, senza servizio igienico, con altezza interna in gronda non superiore a m 2,40, copertura ad unica falda ortogonale al lato maggiore del fabbricato e pendenza non superiore al 25% o copertura piana. Le distanze dai confini e dalle strade non potranno essere inferiori a m 5,00. Non sono consentite verande e pergolati e ogni altra sistemazione esterna che pregiudichi la permeabilità dei suoli. L'involucro del fabbricato è realizzabile con muratura intonacata o in legno.

Per la realizzazione di nuove strutture per l'attività agrituristica (d3.5.6) la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3,00 Ha; per la realizzazione di nuove strutture per l'attività agrituristica sono ammessi tre posti letto/Ha da adibire all'attività in questione. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Per aziende di dimensioni superiori ai 5 Ha è stabilito un incremento di un posto letto o di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 5,00 con il limite massimo di 20 posti letto con volumetria totale di mc 1000 suddivisi in 12 camere e/o in 10 piazzole per 30 campeggiatori. In aggiunta agli ospiti di cui ai commi precedenti possono essere ospitate persone singole, comitive o gruppi organizzati per il solo consumo dei pasti, e comunque in numero non superiore a 80 coperti per pasto. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono

aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza ed i locali a stretto servizio della attività agricola nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica. Il fondo deve essere unico e accorpato.

Per le attività di turismo rurale di cui all'art. 8, comma 2° L.R. 27/98 si stabilisce che queste vengano esercitate in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro di cui all'articolo 10 delle direttive per le zone agricole DPGR n°228/94.

Per la definizione e dei parametri urbanistici relativi ai punti di ristoro si richiama il D.A. 2266/U del 20/12/1983 con la seguente integrazione: sono fatti salvi i punti ristoro esistenti, per i quali sono consentiti gli interventi di I1, I2, I3, I4, I6, I7, I12; per la realizzazione di nuovi punti di ristoro, sempre nel rispetto di quanto stabilito dal citato D.A. n. 2266/U, è inoltre necessario dimostrare il rispetto di una distanza non inferiore a 20 Km dal più vicino punto di ristoro esistente.

Per strutture per il recupero terapeutico dei disabili (d10.1), dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale è previsto un indice di 0.10 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a Ha 3,00.

La superficie minima di Ha 3,00 prevista per i suddetti interventi, può essere costituita da aree non contigue tra loro, fino ad un massimo di due, purché appartenenti ad una medesima impresa agricola, interne al solo Comune di Sassari ed esterne alle aree individuate nei Campi Ambientali del territorio periurbano.

Distanze

I nuovi fabbricati residenziali, ricettivi o agrituristici devono essere costruiti ad una distanza di m. 6.00 dal confine.

Per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.

Le costruzioni per allevamenti zootecnico-intensivo devono distare almeno m. 50 dal confine di proprietà. Detti fabbricati devono osservare le seguenti distanze dalle zone territoriali omogenee A, B, C, G:

m. 500 se trattasi di allevamenti di suini;

m. 300 se trattasi di allevamento per avicuniculi;

m. 100 se trattasi di allevamenti per bovini, ovicaprini ed equini.

Altezze

Tutti i nuovi edifici possono avere massimo 1 piano fuori terra ed altezza non superiore a m.4.50; tale altezza può essere superata per fabbricati e manufatti in genere, connessi all'attività aziendale che necessitino di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva (es. silos, serre, cabine elettriche). È ammessa la costruzione di piani interrati o seminterrati nel rispetto delle caratteristiche stabilite dal REP.

Caratteristiche qualitative degli interventi

Gli interventi sono riferiti agli edifici, agli spazi aperti di pertinenza, alle infrastrutture di accesso e alle recinzioni. Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno.

I materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali della regione storica in cui l'intervento ricade, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura.

Le norme generali per le zone E sono da applicarsi per tutte le zone E, fatte salve le diverse specificazioni riportate per le singole zone.

Qualora vi siano aree della zona territoriale omogenea di cui al presente articolo ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nelle tavole della serie 6 di sovrapposizione dello zoning alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle presenti NTA.

Art. 44 SOTTOZONA E1b .

Descrizione

Sono aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata con medio/ elevata tipicità e specializzazione della coltura agraria, in coerenza con la suscettibilità dei suoli e con rilevanza socio economica (colture legnose e orticole).

Caratterizzate dalle coltivazioni in campi chiusi di colture legnose in particolare olivi, queste superfici per le dimensione di coltivazione o la continuità tra di esse, le caratteristiche pedogenetiche e di capacità e suscettibilità all'uso agricolo intensivo, devono mantenere, conservare e salvaguardare il tipo di coltivazione importante nella caratterizzazione del paesaggio anche storico, strettamente legato alla cultura rurale del territorio e legato alla filiera olivicola e orticola.

Le zone sono fondamentalmente comprese nel sistema agricolo della corona olivetata e nella fascia esterna in prossimità di questa nelle superfici più lontane all'insediamento. Il sistema è caratterizzato da una sufficiente sostenibilità del rapporto tra uso del suolo e risorsa primarie e da uno stato dinamico di pressione crescente dovuto alle strutture insediative.

Destinazioni ammesse

Valgono le destinazioni ammesse per le zone E, art. 43.

Per le zone E ricadenti all'interno delle aree della bonifica di cui all'art. 57 del PPR - come modificate con deliberazione RAS 26/33 del 6.7.2010 dalla RAS – e individuate nella tavola 6.4 valgono le seguenti prescrizioni.

Le aree della bonifica sono sottoposte alla predisposizione di un programma comunale di conservazione e valorizzazione paesaggistica. Fino alla predisposizione di tale programma sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e le riqualificazione; eventuali aggiunte incongrue possono essere demolite e non ricostruite. È fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali dell'area di bonifica con riferimento sia alle strade di servizio che alle delimitazioni poderali.

Modalità di attuazione

Valgono le modalità di attuazione indicate per le zone E art. 43.

Categorie di intervento

Valgono le categorie d'intervento previste per le zone E art. 43.

Parametri urbanistici ed edilizi

Valgono i parametri urbanistici ed edilizi previsti per le zone E art. 43.

Art. 45 SOTTOZONE E2

Descrizione

Sono zone caratterizzate da attività agricole e zootecniche che avvengono in suoli irrigui e non con medio/elevate capacità e suscettibilità agli usi agrozootecnici si estendono nei sistemi agricoli individuati nella Nurra e nella fascia esterna alla corona olivetata.

Le coltivazioni interessano:

- gli ortaggi, per i quali il territorio comunale vantava in epoche passate un' importante tradizione. Questi vengono coltivati in aree di piano (nei sistemi agricoli dei fondovalle e nella fascia esterna della corona olivetata spesso associati ad altre colture o in aziende che associano differenti tipi di coltivazioni, sono limitatissime le coltivazioni in coltura specializzata in serra;
- i vigneti, tradizionalmente coltivati in epoche passate in prossimità della città, sono rimaste marginali coltivazioni spesso in coltura promiscua nel sistema agricolo della corona olivetata in particolare in prossimità del comune di Sorso e la Nurra di Alghero;
- i seminativi e le foraggere spesso legate all'importante attività zootecnica che vede nel territorio allevamenti semintensivi e intensivi bovini della linea latte e ovicaprini, localizzati nel sistema agricolo della Nurra in gran parte dotato di reti consortili per la distribuzione dell'acqua;
- i vivai.

Il sistema che comprende queste sottozone è caratterizzato da una sufficiente sostenibilità del rapporto, tendenzialmente stabile, tra risorse primarie, assetti del suolo e sistemi insediativi.

Comprende le tre sottozone:

- E2a) Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva in terreni irrigui (es. seminativi)
- E2b) Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva in terreni non irrigui (es. seminativi in asciutto)
- E2c) Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggere, seminativi anche alberati, colture legnose non tipiche, non specializzate)

Sono zone caratterizzate da attività agricole e zootecniche che avvengono in suoli irrigui e non con medio/elevate capacità e suscettibilità agli usi agrozootecnici si estendono nei sistemi agricoli individuati nella Nurra e nella fascia esterna alla corona olivetata.

Destinazioni ammesse

Valgono le destinazioni ammesse per le zone E art. 43.

Modalità di attuazione

Valgono le modalità di attuazione indicate per le zone E art. 43.

Categorie di intervento

Valgono le categorie d'intervento previste per le per le zone E art. 43.

Parametri urbanistici ed edilizi

Valgono i parametri urbanistici ed edilizi previsti per le zone E art. 43.

Art. 46 SOTTOZONA E3a

Descrizione

Aree agricole caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (oliveti e orti famigliari, agricoltura part-time).

Destinazioni ammesse

Valgono le destinazioni ammesse per le zone E art. 43.

Modalità di attuazione

Valgono le modalità di attuazione indicate per le zone E art. 43.

Categorie di intervento

Valgono le categorie d'intervento previste per le per le zone E art. 43.

Parametri urbanistici ed edilizi

Valgono i parametri urbanistici ed edilizi previsti per le zone E art. 43.

Art. 46 bis CAMPI AMBIENTALI DEL TERRITORIO PERIURBANO

Nelle aree periurbane della corona olivetata il PUC, sulla base di una lettura sistematica delle risorse ambientali connesse con la stratificazione storica del processo di urbanizzazione, ha proceduto alla suddivisione del territorio in Campi Ambientali, a loro volta suddivisi in ambiti:

CAMPO AMBIENTALE 1

Si identifica con il campo urbano

CAMPO AMBIENTALE 2

È uno dei campi ambientali interessati dall'insediamento sparso ai limiti del campo urbano. È caratterizzato da due annucleamenti: Caniga e La Landrigga; da una vasta porzione di corona olivetata che circonda la città e dalla presenza dell'altopiano di Prato Comunale, che costituisce una singolarità per quanto riguarda la suddivisione delle proprietà, l'urbanizzazione, la rete viaria.

Progetti strategici di sviluppo:

Realizzazione di zona parco nelle aree attraversate dal Rio Mascari, con la realizzazione di una strada parco e la valorizzazione delle preesistenze archeologiche della regione di Molafà.

Il Campo Ambientale 3 comprende:

Ambito 1 – CANIGA – Risorsa peculiare: la borgata omonima, strettamente collegata con la città compatta e con le aree interessate dall'espansione della zona industriale di Predda Niedda. Risorsa secondaria: la presenza delle reti viarie che collegano la città con i comuni a sud e tutto il sistema ferroviario di collegamento con Alghero, Olbia e Cagliari.

Ambito 2 – PRATO COMUNALE – Risorsa peculiare: l'altopiano di Prato Comunale che costituisce una singolarità per la sua conformazione orografica e l'impianto viario derivante dall'alienazione della proprietà comunale avvenuta nel XIX secolo. È caratterizzato da un moderato insediamento sparso a carattere misto: residenza permanente e temporanea, attività agricole e qualche attività artigianale.

Ambito 3 – LA LANDRIGGA – Risorsa peculiare: l'ambito è interessato dalla zona collinare olivetata di La Landrigga e Monte Oro. Risorsa secondaria: il piccolo annucleamento di La Landrigga e l'insediamento sparso che interessa tutto l'ambito.

CAMPO AMBIENTALE 3

Il Campo ambientale è interessato dall'insediamento sparso e annucleato, ai margini della città, lungo la direttrice per Porto Torres. Comprende gli insediamenti di bancali e di San Giovanni, che insistono

all'interno della corona olivetata, e i nuclei di Li Punti, Ottava, Villa Gorizia, nonché le propaggini dell'insediamento verso Platamona ed il confine con il comune di Sorso.

Progetti strategici di sviluppo:

Realizzazione del Parco archeologico di Monte d'Accoddi

Realizzazione di una strada parco lungo il Rio d'Ottava

Ambito 1 – PLATAMONA – Risorsa peculiare: la breve fascia costiera sul litorale di Platamona, in località Abba Currente ed il territorio che gravita sul litorale, a destinazione prevalentemente agricola, ma con presenza di insediamenti di residenza temporanea.

Ambito 2 – S.GIOVANNI VILLA GORIZIA – Risorsa peculiare: I nuclei di Villa Gorizia e S.Giovanni e le vaste aree olivetate dell'ambito interessate dall'insediamento sparso.

Ambito 3 – BANCALI – Risorsa peculiare: L'ambito è interessato da una vasta zona olivetata che supporta un insediamento sparso molto consistente guidato da una direttrice costituita dalla strada per l'Argentiera.

Ambito 4 – OTTAVA – Risorsa peculiare: L'ambito è caratterizzato da alcuni annucleamenti determinati dalla presenza della direttrice Sassari-Porto Torres. Risorsa secondaria: la presenza di diverse attività, agricole e artigianali, nonché di importantissime preesistenze storiche (Monte d'Accoddi).

CAMPO AMBIENTALE 4

Comprende la zona collinare ad Est della città ed il rimanente territorio fino al confine con i Comuni di Sorso, Sennori, Osilo e Muros.

È caratterizzato da un sistema di vallate di altissimo pregio paesaggistico e ambientale: vallate di Logulento, dell'Eba Ciara, dei Ciclamini e del Mascari, con presenze di macchia alta e boschi ad alto fusto. Numerose sono le preesistenze storiche e consistente l'insediamento sparso, che si configura come un'espansione in diretto rapporto con l'area urbana.

Progetti strategici di sviluppo:

Realizzazione delle aree parco di Valle del Mascari, Valle dei Ciclamini, Eba Ciara e Valle di Logulento;

Realizzazione di una strada parco che sottolinei il sistema ambientale a monte della città.

Il Campo Ambientale 2 comprende:

Ambito 1 – SAN CAMILLO – Risorsa peculiare: L'ambito è in gran parte costituito da una vasta zona olivetata. Risorsa secondaria: Il Centro sanitario assistenziale di S.Camillo e le attività di pertinenza, nonché le preesistenze di origine medioevale.

Ambito 2 – EBA CIARA – Risorsa peculiare: La corona olivetata a monte della città compatta, interessata da insediamento residenziale di tipo estensivo, e la vallata dell'Eba Ciara che definisce la struttura della città stessa.

Ambito 3 – MONTE BIANCHINO - SAN SIMPLICIO – Risorsa peculiare: L'ambito è caratterizzato da un sistema di valli, quella del Mascari e quelle secondarie di Scala di Lu Pintori e di Gioscari, di altissimo pregio per le caratteristiche vegetazionali e per le numerose preesistenze storiche. Risorsa secondaria: L'insediamento sparso che si configura come estensione dell'area urbana.

Al fine di promuovere il processo di riqualificazione ambientale delle aree comprese nei suddetti Campi ambientali ed ambiti il PUC ha previsto nel dimensionamento del piano una volumetria integrativa dell'esistente di complessivi mc. 400.000. Sarà cura dell'Amministrazione Comunale predisporre un Piano quadro per il recupero paesaggistico-ambientale attraverso il quale verrà attribuita la volumetria spettante ad ogni Campo ambientale. Dovranno altresì essere predisposte le Linee guida di intervento per ogni singolo ambito di tutti i Campi ambientali con l'individuazione degli "Ambiti di recupero", da assoggettare a deliberazione del Consiglio comunale.

Gli indirizzi strategici per queste aree sono legati alla tutela ed alla valorizzazione della funzione agricolo produttiva ed ecologica legata alla coltivazione dell'ulivo.

In particolare la strategia progettuale mira a conservare la fascia degli oliveti per garantire il mantenimento delle relazioni fra il paesaggio rurale degli stessi e il margine del tessuto urbano attraverso azioni orientate a:

- conservare la relazione fra la struttura fondiaria degli oliveti e quella insediativa attraverso il sostanziale blocco degli insediamenti esistenti, per garantire l'azione di presidio e manutenzione del paesaggio degli uliveti svolta dai proprietari;
- prevedere l'incentivazione ed il controllo delle aree agricole periurbane, finalizzato a contrastare un uso diverso da quello rurale;
- conservare e restaurare elementi del paesaggio agrario storico del territorio periurbano attraverso il mantenimento dell'agrosistema delle colture arboree (olivi, fruttiferi, viti), il recupero della connessione legata alla risorsa proveniente dai corsi d'acqua e dalle sorgenti;
- creare una dimensione aziendale atta a sviluppare un'attività agricola professionale puntando l'attenzione sulla riqualificazione dell'edilizia rurale esistente quale parte integrante del paesaggio.

Sarà anche compito dell'Amministrazione Comunale l'individuazione delle risorse finanziarie atte a supportare l'iniziativa.

All'interno degli "Ambiti di recupero" gli interventi si attuano attraverso Piani di Recupero delle aree individuate ai sensi dell'Art. 27 della Legge n.457/78. I Piani di recupero potranno essere di iniziativa pubblica o privata.

Fino all'individuazione degli "Ambiti di recupero" nelle aree comprese all'interno dei Campi ambientali ed Ambiti sono consentiti gli interventi previsti per le relative Sottozone, fatta eccezione per le Sottozone E3a nelle quali, per un periodo massimo di 5 anni successivi all'entrata in vigore del PUC, non è consentita la realizzazione di nuovi fabbricati residenziali connessi ad aziende agricole e zootecniche (d0).

Modalità di formazione dei piani di recupero di iniziativa privata

I piani di recupero di iniziativa privata (proprietari singoli o riuniti in Consorzio, Cooperative Edilizie, Imprese di Costruzioni) si inseriscono all'interno del Piano Quadro elaborato dal Comune, articolato per Ambiti di recupero. All'interno di tali ambiti, i soggetti attuatori propongono le "Zone di Recupero" che per dimensione e caratteristiche garantiscano l'efficacia delle operazioni di riqualificazione ambientale ed urbanistica. La proposta si formalizza preliminarmente tramite la presentazione alla A.C. della lettera di intenti, nella quale si indica la volontà di costituzione del consorzio e la precisa individuazione catastale della zona di recupero. A seguito della comunicazione di costituzione del consorzio, l'A.C., sulla base di preliminari valutazioni di fattibilità, fornisce le prescrizioni generali per la predisposizione del Piano di recupero.

Funzioni ed obiettivi del Piano di Recupero

Gli indirizzi normativi dei Piani di Recupero applicati all'edificato urbano diffuso dovranno prevedere:

la riqualificazione ambientale ed igienico – sanitaria con il mantenimento delle attività produttive in atto, compatibili con l'uso residenziale diffuso, ed il mantenimento della trama agricola esistente con il recupero degli elementi caratterizzanti il paesaggio agricolo storico (sesti di impianto, muri a secco, siepi perimetrali, terrazzamenti);

la rigenerazione ambientale orientata alla riduzione dei carichi antropici sull'ecosistema, in particolare sulla falda acquifera, con la realizzazione di urbanizzazioni primarie di base (infrastrutture consortili per la depurazione delle acque reflue, infrastrutture per l'approvvigionamento idrico);

la riqualificazione urbanistica /ambientale del modello insediativo attraverso il miglioramento della rete viaria locale, il ripristino degli elementi paesaggistici del contesto quali siepi e muri a secco, l'integrazione di servizi alla residenza.

contribuire al miglioramento della qualità abitativa degli insediamenti edilizi nel loro complesso anche mediante ristrutturazione urbanistica, con l'eventuale previsione di un diverso assetto viario e di una diversa distribuzione dei volumi edilizi, verificando, nel contempo, l'adeguata dotazione delle

urbanizzazioni primarie e secondarie e prevedendone, ove necessario, l'integrazione al fine di evitare fenomeni di segregazione sociale e funzionale;

migliorare la qualità a livello di organismo abitativo con il recupero del patrimonio edilizio abbandonato, degradato o sotto utilizzato attraverso modalità per l'esecuzione degli interventi indispensabili a consentire lo svolgimento adeguato alle attività residenziali, produttive e dei servizi;

adeguare la qualità tecnica delle costruzioni rurali con interventi tesi al consolidamento statico degli edifici in accettabili condizioni, mediante operazioni di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione, al fine di poter essere utilizzati per lo svolgimento delle funzioni originarie ovvero per destinazioni d'uso compatibili con il contesto attuale in cui gli stessi ricadono;

individuare, nell'ambito interessato al Piano, gli edifici da demolire in tutto o in parte, quelli da ricostruire e le aree nelle quali è prevista la nuova edificazione.

Parametri urbanistici e opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a totale carico del soggetto attuatore, devono essere funzionali alla riqualificazione ambientale ed urbanistica. Sono definite dalla A.C., in accordo con il consorzio promotore, unitamente agli incentivi e alle forme collaborative pubblico-privato, all'atto della sottoscrizione della lettera di intenti.

Le opere di urbanizzazione sono le seguenti:

- rete e impianto di consorzio per la gestione delle acque reflue di abitazioni sprovviste di allaccio alla pubblica fognatura. Le tipologie di impianti di trattamento riguardano a) depuratori biologici a fanghi attivi ad ossidazione totale, b) impianti di fitodepurazione, c) stazioni di rilancio per allaccio alla pubblica fognatura.
- Ripristino degli elementi paesaggistici e colturali specifici dell'agro olivetato. Gli interventi riguardano 1) la conservazione ed il restauro dei muri a secco esistenti, 2) la demolizione delle recinzioni incongrue e loro ricostruzione nel rispetto della tipologia dei muri a secco, o dei muri rivestiti con intonaco a base calce; 3) l'uniformazione dei disegni e dei materiali dei cancelli di accesso alle proprietà, secondo un progetto coerente con il contesto, 4) divisioni proprietarie e colturali con l'utilizzo di siepi e filari di piante presenti o compatibili con le specie del contesto rurale, privilegiando quelle autoctone e naturalizzate, 5) mantenimento della conformazione altimetrica del suolo attraverso la manutenzione ed il restauro dei terrazzamenti storici ed il divieto di eseguire nuovi sbancamenti e riempimenti con muri di sostegno, 6) garantire un corretto regime idraulico rimuovendo le recinzioni sulle aree che rappresentano dei compluvi naturali. Nella ricostruzione delle recinzioni, vanno considerati i necessari arretramenti e le relative cessioni volontarie delle aree per consentire allargamenti delle sezioni stradali fino al

raggiungimento delle dimensioni minime previste dalle strade urbane consortili (G) appartenenti alla rete locale di accesso.

- Intervento consortile per l'allaccio alla rete idrica pubblica e realizzazione di rete di distribuzione alle abitazioni.
- cessioni standard nel rispetto del D.A. 2266/U/83;
- realizzazione di isole ecologiche finalizzate al miglioramento del sistema di raccolta differenziata dei RSU.
- miglioramento delle strade urbane consortili (G) appartenenti alla rete locale di accesso attraverso a) allargamento e rimodulazione della sezione stradale fino al raggiungimento della dimensione massima di mt. 6 comprensiva delle due cunette laterali. Il manto stradale deve essere realizzato con pavimentazione permeabile e fonoassorbente quale quella in asfalto ecologico.
- realizzazione di attrezzature di interesse comune (S 2) quali a) centri di aggregazione sociale, b) spazi per attività ricreative quali servizi di ristoro, bar, c) attrezzature per il commercio di vicinato.

Tutte le tipologie di intervento edilizio dovranno definire gli usi e le sistemazioni delle aree libere di pertinenza degli edifici esistenti, degli ampliamenti e delle nuove costruzioni.

Le opere previste dovranno inserirsi organicamente nel paesaggio circostante e non dovranno:

- interferire con gli impianti arborei;
- recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi determinando interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno.

Art. 47 SOTTOZONA E4

Descrizione

La sottozona E4 coincide con il centro rurale di Pian di Sorres caratterizzato da una forte presenza insediativa funzionale alla organizzazione agricola dell'Alta Nurra. Per rafforzare il ruolo di presidio territoriale gli interventi previsti ai successivi punti devono mirare alla crescita e miglioramento dei servizi locali e al mantenimento e consolidamento dei nuclei familiari.

Modalità di attuazione

Piano Urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa pubblica.

Destinazioni ammesse

d0, d3.5.6, d7.1 con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali.

Categorie di intervento

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I10, I11 con PUA di iniziativa pubblica.

Per quanto attiene gli edifici esistenti in assenza di PUA sono ammesse le categorie I1, I2, I3, I4, I5, I12 con titolo abilitativo diretto.

Parametri urbanistici ed edilizi

V.max mc. 8.000 complessivi, per interventi I6, I7, I8 da attribuire col PUA.

Prescrizioni particolari

Gli interventi che comportano incremento volumetrico dovranno essere localizzati a Nord della SS.131 e svilupparsi lungo la Strada podereale di Colonizzazione ETFAS.

Devono essere valorizzati e recuperati gli edifici di servizio esistenti (scuola, chiesa) per i quali, pur rimanendo destinati a servizi, è consentito il cambiamento di destinazione e l'integrazione con nuove attrezzature.

Art. 48 SOTTOZONE E5

Descrizione

Sono zone caratterizzate da condizioni geopedologiche e capacità d'uso e suscettibilità all'uso agricolo scarse o assenti a causa di severe limitazioni (pendenze elevate, pericolo di erosione, eccesso di rocciosità).

La marginalità alle attività agricole si determina attraverso l'analisi costi benefici per la quale si evidenzia un costo eccessivo di eventuali interventi di miglioramento non compensati dai benefici ottenibili.

Vengono individuate le seguenti ed ulteriori sottozone :

- E5a Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvopastorali.
- E5c Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenze di conservazione.

Destinazioni ammesse

Valgono le destinazioni ammesse per le zone E art. 43.

Modalità di attuazione

Valgono le modalità di attuazione indicate per le zone E art. 43.

Categorie di intervento

Valgono le categorie d'intervento previste per le zone E art. 43.

Parametri urbanistici ed edilizi

Valgono i parametri urbanistici ed edilizi previsti per le zone E art. 43.

Art. 49 AMBITI DELLE STRUTTURE TURISTICHE - ZONA "F"

Definizione e rapporti con il PPR

Sono le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale. Gli obiettivi del PUC per dette zone, conformemente a quanto richiesto dal PPR, riguardano la riqualificazione e valorizzazione degli insediamenti turistici esistenti, nonché i nuovi insediamenti turistici per la rivitalizzazione e valorizzazione degli insediamenti residenziali localizzati prevalentemente nelle borgate.

Indirizzi di pianificazione e definizione delle sottozone

Il presente PUC persegue il principio del minimo consumo del territorio, limitando gli interventi alla riqualificazione degli insediamenti esistenti (incremento della dotazione di servizi) e prevedendo nuovi interventi in contiguità agli insediamenti urbani. Le previsioni del PUC sono:

- sottozona F2 - aree con presenza di insediamenti turistici spontanei esistenti da riqualificare;
- sottozona F4 - nuove aree turistiche (destinate alla ricettività alberghiera) in prossimità degli insediamenti urbani.

Qualora vi siano aree della zona territoriale omogenea di cui al presente articolo ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nelle tavole della serie 6 di sovrapposizione dello zoning alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle presenti NTA.

Art. 50 SOTTOZONA F2

Descrizione

Sono gli insediamenti turistici che dovranno essere oggetto d'intervento di riqualificazione e di integrazione dei servizi.

Modalità di attuazione

Piano Urbanistico Attuativo PUA

Destinazioni ammesse

d2.2;

d3 con esclusione dei campeggi

Categorie d'intervento

In assenza di PUA: I1, I2, I3, I4, I12

In presenza di PUA:

I1, I2, I3, I4, I5 I8, I9, I10, I11, I12.

Parametri urbanistici ed edilizi

Con PUA aumento della SAL (+25% della SAL esistente) per un volume complessivo non superiore a 4390 mc.

L'indice fondiario massimo è di 0,75 mc/mq.

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche.

Altezza massima (H) m 4,00

Disposizioni particolari

Le sottozone F2 dovranno essere oggetto di interventi di sistemazione degli spazi fruibili dalla collettività, prevedendo l'adeguamento delle infrastrutture a rete esistenti e la realizzazione degli accessi.

Sono richieste per i nuovi interventi operazioni di riqualificazione e di miglioramento della qualità paesaggistica. Il paesaggio agrario e/o naturale deve essere salvaguardato e mantenuto in perfetto stato di conservazione, così come le colture arboree tipiche della tradizione rurale locale esistenti, che devono essere conservate e reintegrate ove precedentemente sostituite. Sono ammesse nuove alberature purché dello stesso tipo di quelle esistenti o comunque appartenenti alla tradizione rurale locale o alla macchia mediterranea.

È consentita la sistemazione degli spazi aperti destinati a parcheggio.

Le strade di accesso devono essere realizzate riducendo al minimo il consumo di suolo ed utilizzando i tracciati rurali esistenti. Le strade di accesso, i parcheggi, i percorsi pedonali e le aree pavimentate devono essere realizzate con materiali non impermeabilizzanti e coerenti con le caratteristiche rurali o naturali del paesaggio.

Art. 51 SOTTOZONA F4

Descrizione

Si tratta di nuovi insediamenti con destinazione turistico -ricettiva localizzati prevalentemente nelle

borgate al fine della loro rivitalizzazione e valorizzazione e in contiguità/integrazione con gli insediamenti urbani.

Indirizzi normativi

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche della zona interessata dall'intervento. Gli spazi liberi dovranno essere sistemati a verde.

Modalità di attuazione

Piano Urbanistico Attuativo PUA

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche.

Destinazioni ammesse

d2.2, d3.1, d3.2, d3.4, d3.5.2, d3.5.3, d3.5.8

Categorie d'intervento

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I12.

Parametri urbanistici ed edilizi

Volumetria massima per le Zone F4 delle borgate:

Biancareddu 8.291 mc

La Pedraia 15.115 mc

Palmadula 10.374 mc

Baratz Sud – Villa Assunta 9.629 mc

Indice territoriale massimo: 0,20 mc/mq

Indice fondiario massimo: 0,75 mc/mq

Altezza massima (H) : 7,50 m; sono ammissibili altezze maggiori corrispondenti all'altezza media dei tessuti edilizi presenti nel raggio di 200m.

da : 5 m

dc : 5 m

Disposizioni particolari

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche o vincolate all'uso pubblico.

Art. 52 INTEGRAZIONE DI OFFERTA TURISTICO – ALBERGHIERA

Ad integrazione delle volumetrie previste nell'art. 51 per le zone F4, per i cinque ambiti di localizzazione nuove zone F4 riportati nella TAV. 5.15 - che individuano macroaree a vocazione turistica - le volumetrie massime da localizzare in aree da individuarsi all'interno di ciascun ambito sono non superiori a:

- Costa settentrionale (Platamona-Ottava): 88.000 mc
- Biancareddu: 28.000 mc
- Porto Palmas – Argentiera: 75.000 mc
- Baratz Sud – Villa Assunta: 28.000 mc
- Sassari periurbano: 40.000 mc

La localizzazione dovrà avvenire attraverso le seguenti fasi:

1. Studio preliminare delle macroaree per l'individuazione dei vincoli urbanistici, paesaggistici, ambientali e di ulteriori eventuali criticità presenti all'interno degli ambiti.
2. Bando, da redigersi in base allo studio preliminare, al fine di individuare i promotori di interventi per nuovi insediamenti turistico – alberghieri.

I criteri di valutazione delle proposte da inserire nel bando sono i seguenti:

- la qualità architettonica, l'utilizzo di tecniche innovative di bioedilizia, la rispondenza a principi di risparmio energetico ed eco-sostenibilità ambientale;
- l'inserimento della proposta nel contesto territoriale, valutando le relazioni innescate con le aree più interne, quantificando il valore aggiunto ai centri esistenti ed i processi ed effetti indotti sul territorio;
- le relazioni con le reti degli itinerari archeologici, naturalistici, che riescano a coniugare componenti ambientali e storico –culturali;
- il miglioramento della dotazione infrastrutturale e l'integrazione dei servizi a livello territoriale (G1, G2);
- gli aspetti economico - finanziari della manifestazione di interesse, l'indotto creato e la capacità di svolgere il ruolo di traino per la crescita economica, culturale e sociale del territorio.

3. Variante al PUC

Qualora l'Amministrazione ritenga gli interventi selezionati attraverso il bando rispondenti alle esigenze di integrazione di offerta turistica, verrà avviato un procedimento di variante urbanistica.

Art. 53 AMBITI PER SERVIZI GENERALI A SCALA TERRITORIALE - ZONA OMOGENEA “G”

Definizione e rapporti con il PPR

Si tratta di aree destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria superiore e universitaria, i beni culturali, la sanità, lo

sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, termovalorizzatori e simili (D.A. 20.12.1983 n° 2266/U).

Il PUC verifica, precisa e disciplina i contenuti del PPR in materia di aree destinate a 1) servizi generali pubblici e privati, 2) aree a parco con doppia valenza di dotazione ambientale e di spazio funzionale per attività all'aperto, 3) aree destinate ad impianti per la difesa e la sicurezza nazionale, 4) gli impianti e le reti legati ai cicli ecologici (rifiuti, acque, energia) e 5) le infrastrutture per la mobilità.

Definizione delle sottozone:

Sottozone G1 attrezzature di servizio pubbliche e private; comprendono:

- le strutture per l'istruzione secondaria superiore (sottozona G1.1.1),
- Università ed ERSU (sottozona G1.1.2),
- laboratori, ospedali, cliniche (sottozona G1.2.1),
- strutture socio assistenziali (sottozona G1.2.2),
- strutture per il recupero delle dipendenze (sottozona G1.2.3),
- musei e padiglioni espositivi (sottozona G1.3.1),
- biblioteche ed archivi (sottozona G1.3.2),
- padiglioni fieristici (sottozona G1.3.3),
- chiese, conventi, seminari e luoghi di culto (sottozona G1.3.4),
- cimiteri (sottozona G1.3.5),
- attività direzionali ed uffici (sottozona G1.4),
- mercati civici (sottozona G1.5),
- teatri, cinema, spazi e luoghi di pubblico spettacolo, alberghi e centri congressuali (sottozona G1.6),
- carceri (sottozona G1.7),
- aree campi nomadi (sottozona G1.8).

Quando nella zonizzazione è indicata la sottozona G1 in generale, le tipologie di servizio previste sono tutte quelle riportate nell'elenco precedente riferite alle sottozone.

Sottozone G2 Parchi urbani, strutture per lo sport e il tempo libero; comprendono:

- i parchi urbani (sottozona G 2.1.),
- parchi ricreativi - sportivi (sottozona G 2.2.).

Sottozona G3 Aree militari; comprendono:

- aree e fabbricati destinati alla difesa militare quali caserme, depositi, autoparchi, poligoni di tiro (sottozona G 3).

Sottozona G4 Infrastrutture territoriali legate ai cicli ecologici; comprendono:

- il ciclo dei rifiuti con le discariche RSU (sottozona G 4.1.1)
- gli impianti trattamento rifiuti (sottozona G 4.1.2),
- isole ecologiche (sottozona G 4.1.3),
- il ciclo delle acque con gli impianti di potabilizzazione (sottozona G 4.2.1),
- i depuratori (sottozona G 4.2.2),
- le reti relative, il ciclo dell'energia elettrica con centrali elettriche (sottozona G 4.3.1),
- campi eolici e fotovoltaici esistenti (sottozona G 4.3.2) con le reti relative.

Sottozona G5 Infrastrutture per la mobilità; comprendono:

- le aree di pertinenza delle infrastrutture di trasporto ferroviarie, tranviarie e su gomma e spazi annessi (sottozona G 5.1.1),
- impianti di distribuzione carburanti (sottozona G 5.1.4),
- verde stradale (sottozona G 5.1.5),
- aree attrezzate per la sosta dei camper (sottozona G 5.1.6)
- aree per parcheggi privati (sottozona G 5.1.7)
- i nodi dei trasporti quali le stazioni ferroviarie (sottozona G 5.2.1),
- i centri intermodali (sottozona G 5.2.2),

Sottozona GS (speciali). Sono le aree destinate ad attività direzionali e commerciali, comprendono:

- aree destinate ad attività direzionali e commerciali a Predda Niedda (sottozona GS)

Sottozona G* (Policlinico)

- area attualmente in uso al Policlinico Sassarese (sottozona G*).

Sottozona GC (Centro direzionale)

- aree con destinazione mista residenziale e per attività direzionali e commerciali, finalizzate alla riqualificazione dell'edificato di Viale Porto Torres.

Art. 54 PRESCRIZIONI GENERALI PER LE ZONE G

È prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica.

La sottozona G1 è normata nel progetto norma via Verona di cui alla TAV.5.8.2.7.

Qualora vi siano aree della zona territoriale omogenea di cui al presente articolo ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nelle tavole della serie 6 di sovrapposizione dello *zoning* alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle presenti NTA.

Art. 55 SOTTOZONE G1, G2, G3, G4 (V002) *vedi note di chiusura documento*

Modalità di attuazione

Le sottozone G1, G2, G3, G4, si attuano con Piano Urbanistico Attuativo.

Accorpamenti delle sottozone ai fini delle destinazioni d'uso ammissibili

Le sottozone G1, G2, G3 e G4 sono accorpate secondo i seguenti raggruppamenti omologhi e quindi equivalenti in relazione alla destinazione d'uso:

1° accorpamento: G1.1.1 e G1.1.2;

2° accorpamento: G1.2.1 G1.2.2 e G1.2.3;

3° accorpamento: G1.3.1, G1.3.2, G1.3.3, G1.4, G1.5 e G1.6;

4° accorpamento: G2.1, G2.2;

5° accorpamento: G4.1.1, G4.1.2, G4.1.3, G4.2.1, G4.2.2, G4.3.1;

Si intende che all'interno di ogni accorpamento di sottozone sono possibili le stesse destinazioni d'uso edilizie attribuite ad ogni sottozona presente nella Tav. 5.13, senza obbligo di variante.

Categorie d'intervento

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I10, I11 I12 con PUA o Programma integrato L.R. 16/94 ove prescritto.

Per quanto attiene gli edifici esistenti in assenza di PUA sono ammesse le categorie I1, I2, I3, I4 bis, I12 con titolo abilitativi diretto.

All'interno del *Centro Matrice proposto* come riportato nelle tavole della zonizzazione per gli edifici

esistenti in assenza di Programma integrato L.R. 16/94 sono ammesse le categorie I1, I2, I3, I4.bis, I12, .

Parametri urbanistici ed edilizi

Per la redazione dei piani attuativi, il Puc in via preliminare assegna a ciascuna zona G i seguenti indici massimi di edificabilità :

- Sottozona G1,: it max 1,5 mc/mq
- Sottozona G2 : it max 0,03 mc/mq

tali indici sono superabili attraverso le procedure previste dal Programma Integrato (L.R. 16/94).

Prescrizioni specifiche per le sottozone G1.1.2 e G1 situate in località San Lorenzo

Per la sottozona G1.1.2 (Univesità ed ERSU) situata in località San Lorenzo si applica la seguente disciplina:

Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato

Categorie d'intervento

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I10, I11 e I12

Parametri urbanistici ed edilizi

it max 3,00 mc/mq.

Per la sottozona G1 (Attrezzature di servizio pubbliche e private) situata in località San Lorenzo, si applica la seguente disciplina:

Modalità di attuazione

PUA Piano Urbanistico Attuativo

Categorie d'intervento

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I10, I11 e I12

Per i fabbricati esistenti in assenza di PUA I1, I2, I3, I4bis e I12

Parametri urbanistici ed edilizi

it non superiore a 1,5 mc/mq, superabile attraverso le procedure previste dal Programma Integrato di cui alla L.R. 16/1994.

Art. 56 SOTTOZONE G5

Accorpamenti delle sottozone ai fini delle destinazioni d'uso ammissibili

Le sottozone G5 sono accorpabili secondo i seguenti raggruppamenti omologhi e quindi equivalenti in relazione alla destinazione d'uso:

1° accorpamento: G5.1.1, G5.2.1, G5.2.2

Art. 57 SOTTOZONE G 5.1.1 - G 5.2.1 – G 5.2.2 (V001) *vedi note di chiusura documento*

Descrizione

Comprendono le aree attualmente adibite e previste per svolgere funzioni legate al trasporto passeggeri e merci ed alla mobilità e attrezzature di servizio connesse (parchi ferroviari, tranviari, automobilistici, stazioni ferroviarie e tranviarie, centri intermodali e di scambio e relativi spazi annessi).

Destinazioni d'uso ammesse

In tali aree sono ammessi: le infrastrutture di rete e puntuali, gli edifici, gli impianti e le attrezzature funzionali alle attività di trasporto e di mobilità, i servizi di supporto ed a corredo delle attività di trasporto e mobilità (d11).

Modalità di attuazione

Sono riportate nell'art. 54 Prescrizioni generali per le zone G.

La sottozona G5.1.1 impianti ferroviari, situata in adiacenza al viale Sicilia, ad ovest del quartiere "Sacro Cuore", è suddivisa in due Comparti. Per il Comparto 1, già irrimediabilmente trasformato dagli impianti ferroviari esistenti, è ammesso l'intervento diretto per un volume massimo non superiore al 20% di quello esistente nel Comparto stesso. Per l'attuazione del Comparto 2 valgono le prescrizioni generali di cui all'art. 54 che prevedono la predisposizione di apposito Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica.

Caratteristiche della rete viaria

Il sistema stradale sulla base della funzionalità operativa prevista dal PUC (tav. 5.10.6) e con riferimento al regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo Codice della Strada DPR 16.12.92 n.495 e successive modificazioni è costituito:

a livello extraurbano da:

- strade statali extraurbane principali (tipo B) appartenenti alla rete primaria;
- strade provinciali e comunali extraurbane secondarie (tipo C) appartenenti alla rete principale di distribuzione ed alla rete secondaria;
- strade comunali locali extraurbane (tipo F) appartenenti alla rete locale;

a livello urbano da:

- strade statali urbane di scorrimento (tipo D) appartenenti alla rete principale;

- strade comunali urbane di quartiere (tipo E) appartenenti alla rete principale e secondaria
- strade comunali urbane locali (tipo F) appartenenti alla rete locale di accesso.

Lungo tutte le strade, con eccezione di quelle urbane di scorrimento, può essere consentito il posizionamento di binari tranviari e di metropolitana leggera e consentito il transito di veicoli tranviari adibiti al trasporto passeggeri, possibilmente in corsie riservate.

Per le aree di rispetto delle strade fuori dei centri abitati vale quanto previsto dal Codice della Strada e successive modificazioni.

Le fasce di rispetto all'interno del centro abitato valgono unicamente per le strade urbane di scorrimento (tipo B) e sono previste non inferiori a 20 m dal confine stradale, salvo diversa prescrizione stabilita nei piani attuativi.

Nelle fasce di rispetto oltre alle opere stradali e tranviarie per i veicoli, i pedoni e le biciclette, specie in prossimità delle intersezioni, possono essere realizzati elementi funzionali quali illuminazione, semafori e segnaletica, arredi stradali, piazzole di fermata degli autobus e tram, aree di parcheggio di emergenza, stazioni di servizio per il carburante, canalizzazioni di infrastrutture, aree verdi.

I tracciati viari e la rete ciclopedonale (Tav. 5.10.5) previsti dal PUC ed indicati nelle tavole al di fuori delle aree interessate da piani attuativi sono definiti di rilevante interesse per l'attuazione del PUC e sono vincolanti al fine dell'applicazione delle misure di salvaguardia. Questi tracciati verranno meglio definiti in sede esecutiva in ragione delle esigenze funzionali dell'infrastruttura, del passaggio di scala, di un più puntuale accertamento dello stato dei luoghi e dell'attenuazione dell'impatto sull'ambiente.

Art. 58 SOTTOZONA G 5.1.4

Descrizione

Parti del territorio destinate ad impianti di distribuzione di carburanti e di G.P.L e metano, con relativi depositi, pensiline, fabbricati di servizio esclusivamente adibiti a tale servizio. In tali aree oltre alle pompe di erogazione ed ai depositi di carburante possono essere realizzati locali per il lavaggio e/o ingrassaggio degli autoveicoli, locali per la vendita di accessori per auto e per il viaggio, un piccolo locale di ristoro, servizi igienici ed eventuali altri servizi connessi alle attività di distribuzione.

Indirizzi normativi

La localizzazione degli impianti è regolata dal piano degli impianti di distribuzione carburanti, che stabilisce norme per le il rinnovo delle autorizzazioni in essere e il rilascio di nuove concessioni.

Modalità di attuazione

Sono riportate nell' Art. 54 Prescrizioni generali per le zone G.

Art. 59 SOTTOZONA G 5.1.5

Descrizione

Parti del territorio a valenza ambientale integrate con il sistema della mobilità:

- aiuole spartitraffico,
- verde di rispetto stradale;
- rotatorie;
- alberature stradali;
- fasce di rispetto stradale.

Modalità di attuazione

Interventi legati al Piano del Verde di attuazione pubblica.

Art. 60 SOTTOZONA G 5.1.6

Descrizione

Aree attrezzate per la sosta dei Camper.

Modalità di attuazione

Piano urbanistico attuativo (PUA).

Art. 61 SOTTOZONA G 5.1.7

Descrizione

Parcheggi pertinenziali alla funzione residenziali, realizzati su aree pubbliche e private. Per interventi su aree pubbliche si intendono quelli realizzati sotto spazi pubblici, strade, piazze ad esclusione degli spazi con la presenza di verde di alto fusto. Il C.C. con propria delibera potrà identificare le aree più idonee per la costruzione di parcheggi pertinenziali interrati da realizzarsi mediante bandi per la concessione dei sottosuoli delle aree pubbliche.

Modalità di attuazione

Piano urbanistico attuativo (PUA).

Art. 62 SOTTOZONA GS

Descrizione

Sono le aree e destinate ad attività direzionali, per la ricerca nell'ambito di Predda Niedda.

Destinazioni ammesse

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

d1

d2.2 pubblici esercizi, per la somministrazione di alimenti e bevande

d9.3 attrezzature per la ricerca

Modalità di attuazione:

Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

Categorie d'intervento

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I10, I11, I12 con PUA o Programma integrato L.R. 16/94 ove prescritto.

Per quanto attiene gli edifici esistenti in assenza di PUA sono ammesse le categorie I1, I2, I3, I4 bis, I12 con titolo abilitativo diretto.

Parametri urbanistici ed edilizi

Per la redazione dei piani attuativi, il PUC in via preliminare assegna a ciascuna zona G i seguenti indici massimi di edificabilità:

- Sottozona GS: it max 1,5 mc/mq

Prescrizioni particolari

Gli interventi di nuova costruzione dovranno realizzare un fascia verde alberata con una profondità di 15 m dal filo interno del marciapiede.

Art. 63 SOTTOZONA G* (POLICLINICO)

La sottozona individua l'area attualmente in uso al Policlinico Sassarese classificata G*. Per essa valgono le prescrizioni normative delle zone G.1.2.1 laboratori, ospedali, cliniche.

Art. 63bis SOTTOZONA GC

Descrizione

Comprende le aree edificate che si attestano su Viale Porto Torres contigue al Centro Storico ed al Cimitero monumentale, che necessitano di riqualificazione attraverso un riassetto urbanistico e la sostituzione dell'intero patrimonio edilizio in gran parte degradato e con destinazioni incompatibili con le aree di pregio con cui si relazionano.

Destinazioni ammesse

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

d0 fino ad un massimo del 40%

d1

d2.1, d2.2 secondo il Piano del Commercio

d3.1, d3.4, d3.5.5

d4.1, fino ad un massimo del 25%

d9

d13.1

d14

Modalità di attuazione:

Piano Urbanistico Attuativo (PUA), di iniziativa pubblica esteso all'intera sottozona.

La predisposizione del PUA può essere subordinata all'espletamento in via preliminare di Concorso di idee.

Il PUA può prevedere l'attuazione attraverso la definizione di comparti di intervento che siano urbanisticamente omogenei, purché l'individuazione degli standard avvenga per aree dimensionalmente atte alla realizzazione dei servizi.

Categorie d'intervento

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I10, I11 con PUA

Per quanto attiene gli edifici esistenti in assenza di PUA sono ammesse le categorie I1, I2, I3, I12 con titolo abilitativo diretto.

Parametri urbanistici ed edilizi

- L'indice territoriale massimo per la zona GC è pari a 2.1 mc/mq.
- L'indice territoriale massimo per la zona C è pari a 1,5 mc/mq verificato per ogni comparto eventualmente individuato dal PUA.
- L'indice territoriale massimo per la zona G è pari a 2,5 mc/mq.

La zona C compartecipa alla volumetria totale con una percentuale non superiore al 28,6% della volumetria totale ammessa.

La zona G compartecipa alla volumetria totale per una percentuale non inferiore al 71,4%.

La volumetria spettante alla zona C sarà ripartita secondo l'art. 4 comma 2° del D.A. 2266/U/83

Standard

Dovranno essere individuate aree per standard nella misura minima di:

- mq.27,65/ab ($ab=V/150$) per la parte di volume afferente la zona C;

- le quantità minime fissate dall'art. 8 comma 2 del Decreto 2266/U per le restanti volumetrie afferenti la zona G.

È facoltà del PUA di iniziativa pubblica individuare standard in misura maggiore, in rapporto alle effettive necessità ed alle esigenze di riqualificazione dell'ambito.

Prescrizioni particolari

- La parte della Sottozona compresa nel "Quartiere Cimitero" di cui alla TAV.6.2.1.13 "Carte dei beni paesaggistici architettonici, archeologici e beni identitari (Urbano)" pur partecipando al computo della volumetria dovrà rimanere libera da edificazione.
- Dovranno rimanere libere dall'edificazione tutte le aree comprese nella fascia di rispetto cimiteriale (AR) che dovrà essere sistemata a verde ed adeguatamente mantenuta a carico degli attuatori privati.
- Gli interventi di nuova costruzione dovranno rispettare la nuova viabilità individuata dal PUC e correlarsi con essa in modo organico e razionale.
- Dovrà essere previsto un collegamento pedonale diretto, che sovrappassi la ferrovia, tra il Centro Direzionale ed il Centro Storico attraverso la Piazza S. Antonio.

Art. 64 AMBITI DI SALVAGUARDIA DEI BENI PAESAGGISTICI – ZONA OMOGENEA "H"

Definizione

Si tratta di parti del territorio che rivestono un particolare valore speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali la fascia costiera, la fascia di rispetto cimiteriale, la fascia lungo le strade provinciali e comunali e le aree di particolare interesse paesaggistico o comprese in quest'ambito, ma che risultano compromesse.

Gli interventi di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici prevengono eventuali situazioni di rischio, costruiscono un duraturo equilibrio tra l'attività antropica e il sistema ambientale, migliorano la funzionalità ecosistemica, attivano opportuni sistemi di monitoraggio volti a verificare la salvaguardia della biodiversità, evidenziando eventuali situazioni di criticità.

Le trasformazioni ammesse sono condizionate:

- alla minima trasformabilità;
- alla limitata visibilità;
- al contenimento delle superfici e dei volumi funzionali alle strette necessità nonché alla loro rapida e completa reversibilità.

Definizione delle sottozone

La pianificazione comunale sulle zone H prevede linee di indirizzo specifiche per ogni categoria di

sottozona e di aree di rispetto:

- sottozona H1 zona archeologica;
- sottozona H2 zona di pregio paesaggistico ambientale suddivisa in:
 - sottozona H2.1 sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole;
 - sottozona H2.2 complessi dunali e i sistemi di spiaggia;
 - sottozona H2.3 zone umide costiere;
 - sottozona H2.4 area SIC "Stagno di Pilo"
 - sottozona H 2.5 laghi naturali, invasi artificiali, stagni e lagune, fiumi, torrenti e corsi d'acqua con relativa area di rispetto (A.R. 2.1 – fluviale)
 - sottozona H 2.8 valli urbane
 - sottozona H 2.9 boschi e foreste (art. 2, comma 6, D.Lgs 227/01)
- sottozona H3 aree di recupero ambientale che riguardano zone degradate e radicalmente compromesse dalle attività antropiche che si suddividono in:
 - sottozona H3.1 discariche dismesse
 - sottozona H3.2 scavi e cave dismesse
 - sottozona H3.3 aree di riqualificazione ambientale
- sottozona H4 aree nelle quali per ragioni di varia natura non possono essere consentiti interventi edificatori

Qualora vi siano aree della zona territoriale omogenea di cui al presente articolo ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nelle tavole della serie 6 di sovrapposizione dello zoning alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle presenti NTA.

Art. 65 SOTTOZONA H 1

Descrizione

La sottozona H1 - archeologica, riguarda l'area di sedime del monumento e quelle circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene.

Modalità di intervento

Le modalità di intervento sono contenute nelle Schede del Mosaico dei beni storico culturali.

Attività regolamentate

Le attività regolamentate sono contenute nelle Schede del Mosaico dei beni storico culturali.

Categorie di intervento

Le categorie di intervento sono contenute nelle Schede del Mosaico dei beni storico culturali.

Art. 66 AREE DI RISPETTO CIMITERIALE (AR)

Sono le aree comprese in una fascia di m 50 intorno al cimitero esistente nonché alla zona destinata al

suo ampliamento, che costituiscono fascia di rispetto del cimitero stesso. Dette aree, indipendentemente dalla loro destinazione di zona, devono rimanere inedificate ed essere sistemate a verde con l'inserimento di piantumazioni consone al luogo.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione degli edifici esistenti (I1, I2, I3, I9, I12) ed il permanere delle attività. Non è consentito l'insediamento di nuove attività o la sostituzione con altre di quelle preesistenti

Art. 67 SOTTOZONE H2

Sono le sottozone di pregio paesaggistico ambientale.

Prescrizioni

È vietato qualunque intervento di nuova costruzione o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso e od attività in quanto pregiudiziale della struttura, della stabilità o della funzionalità ecosistemica o della fruibilità paesaggistica.

Per gli edifici esistenti i tipi di intervento sono: I1, I2, I3, I9, I12

Gli interventi ammessi nelle zone H sono volti principalmente alla conservazione, valorizzazione e tutela del bene, limitando al massimo le trasformazioni e assoggettandole alla autorizzazione paesaggistica.

Tali interventi sono normati nei piani di gestione dei Siti di interesse Comunitario (SIC) per le sottozone H2.1, H2.2, H2.3, H2.4 e H2.5, nei Piani di Utilizzo dei Litorali (PUL) per le sottozone H2.2 e H2.3. Per le stesse sottozone non ricadenti nelle aree interessate da SIC gli interventi ammessi sono normati negli artt. 68, 69, 70, 71 al punto *Interventi ammessi e Attività regolamentate di riqualificazione e recupero ambientale*.

Caratteristiche qualitative degli interventi

Gli interventi che riguardano gli edifici preesistenti, gli spazi aperti di pertinenza, le infrastrutture di accesso e le recinzioni devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno.

Tali prescrizioni sono riferite a tutte le sottozone H2.

Art. 68 SOTTOZONA H2.1

Descrizione

La sottozona H2.1 individua le aree morfologicamente definibili come baie, promontori, scogliere, falesie e piccole isole, con eccezione delle aree già in passato destinate urbanisticamente ad altri usi.

Prescrizioni

Valgono le prescrizioni generali per le zone H2 di cui all'Articolo 67.

Interventi ammessi e Attività regolamentate di riqualificazione e recupero ambientale

Gli interventi ammessi sono:

- interventi che consentono di mantenere la struttura originaria della vegetazione, favorendo l'evoluzione naturale degli elementi nativi.

Le attività regolamentate sono:

- le attività escursionistiche e le arrampicate sportive nelle falesie, nelle scogliere, nelle isole disabitate, e negli ambienti rocciosi ospitanti siti di nidificazione di rapaci, di uccelli marini coloniali e di altre specie protette di interesse conservatoristico e nei siti di importanza biogeografica per la flora e la fauna endemica.
- le attività turistiche e nei periodi di accesso agli scogli e alle piccole isole compresa la fascia marina circostante ed altri siti ospitanti specie protette di interesse conservazionistico, in relazione ai loro cicli riproduttivi.
- l'accesso alle cavità naturali, alle grotte e agli ambienti cavernicoli;
- l'accesso alle aree di cresta e ai depositi di versante, nei quali la sentieristica e la circolazione veicolare devono tener conto della salvaguardia e della integrità degli habitat maggiormente fragili.

Art. 69 SOTTOZONA H2.2

Descrizione

La sottozona H2.2 individua le aree morfologicamente definibili come complessi dunali e sistemi di spiaggia. I complessi dunali sono costituite da depositi sabbiosi eolici, sia attivi che fossili, occupati o non occupati da vegetazione psammofila, che risultano in equilibrio con le prospicienti spiagge e le aree morfologicamente definibili come spiagge. Le spiagge sono costituite da depositi sabbiosi e/o ciottolosi in equilibrio con la retrostante zona dunare e la spiaggia sommersa se presenti.

Prescrizioni

Valgono le prescrizioni generali per le zone H2 di cui all'Articolo 67.

Interventi ammessi e Attività regolamentate di riqualificazione e recupero ambientale

Gli interventi ammessi nei complessi dunali e sistemi di spiaggia sono:

- interventi di gestione in maniera da evitare tagli e utilizzazioni che compromettano il regolare sviluppo della vegetazione;

- interventi diretti a mantenere e favorire la struttura originaria della vegetazione, facilitando l'evoluzione naturale degli elementi nativi e la ricostituzione delle morfologie originarie;
- realizzazione di passerelle pedonali sopraelevate di tipo amovibile nelle zone di minor sensibilità ed assenza di vegetazione per il passaggio dalle zone retrodunali alle spiagge e viceversa, in numero proporzionato al flusso turistico ostacolando, contestualmente, il passaggio negli altri settori, con recinzioni in legname, interventi di ricostituzione della vegetazione psammofila e cartellonistica che inviti ad utilizzare i passaggi consentiti; sono vietate nei complessi dunali, in particolare in presenza di formazioni arbustive ed arboree, le installazioni temporanee e l'accesso motorizzato, nonché i flussi veicolari e pedonali incompatibili con la conservazione delle risorse naturali;
- nei sistemi di spiaggia inseriti nel Piano di Utilizzo del Litorale (PUL) le strutture di supporto alla balneazione da realizzare conformemente alle prescrizioni qualitative e dimensionali contenute nel PUL.

Le attività regolamentate sono:

- programmi e progetti di salvaguardia e valorizzazione, specifiche misure di conservazione delle formazioni che coprono suoli stabilizzandone la struttura;
- programmi prioritari di monitoraggio scientifico;

È consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti purchè compatibili con le caratteristiche di pregio ambientale dell'area.

Art. 70 SOTTOZONA H2.3

Descrizione

La sottozona H2.3 individua le aree, in prossimità della costa, sommerse periodicamente o costantemente da acque con caratteristiche di salinità medio-elevata e presenza di vegetazione alofila. Vengono comprese in questo gruppo aree utilizzate recentemente o in passato come saline.

Prescrizioni

Valgono le prescrizioni generali per le zone H2 di cui all'Articolo 67.

Interventi ammessi e Attività regolamentate di riqualificazione e recupero ambientale

Gli interventi ammessi sono:

- quelli contemplati nei progetti e negli interventi atti a mantenere o migliorare la riconoscibilità la continuità e la compatibile fruibilità paesaggistica; in particolare nelle zone umide temporanee tutti gli interventi o attività che direttamente o indirettamente non comportino rischi di erosione, interrimento e di inquinamento;

Le attività regolamentate sono:

- programmi e progetti di tutela e valorizzazione con specifiche misure di conservazione delle formazioni vegetali; in particolare negli habitat prioritari ai sensi della direttiva habitat e nelle formazioni climatiche gli interventi forestali sono ammissibili solo a scopo conservativo;
- programmi di monitoraggio scientifico;
- disciplina ed organizzazione delle attività di pesca, se compatibili con le indicazioni contenute nei programmi di gestione speciale.

Art. 70bis SOTTOZONA H2.4

Descrizione

La sottozona H2.4 individua aree comprese nel SIC ITB010002 "Stagno di Pilo" rilevanti ai fini ambientali.

Prescrizioni

Valgono le prescrizioni generali per le zone H2 di cui all'Art. 67

Gli interventi ammessi sono:

Quelli contemplati nei progetti e negli interventi atti a mantenere o migliorare la riconoscibilità la continuità e la compatibile fruibilità paesaggistica; in particolare nelle zone umide temporanee tutti gli interventi o attività che direttamente o indirettamente non comportino rischi di erosione, interrimento e di inquinamento;

Le attività regolamentate sono:

- usi agricoli tradizionali del territorio sostenibili nel contesto ambientale di riferimento;
- programmi e progetti di tutela e valorizzazione con specifiche misure di conservazione delle formazioni vegetali;
- programmi di monitoraggio scientifico.

Art. 71 SOTTOZONA H2.5

Descrizione

La sottozona H2.5 individua laghi naturali, invasi artificiali, stagni e lagune, fiumi, torrenti e corsi d'acqua con relativa area di rispetto A.R. 2.1.

Prescrizioni

Valgono le prescrizioni generali per le zone H2 di cui all'Articolo 67.

Interventi ammessi e Attività regolamentate di riqualificazione e recupero ambientale

Gli interventi ammessi sono:

- quelli contemplati nei progetti e negli interventi atti a mantenere o migliorare la riconoscibilità la continuità e la compatibile fruibilità paesaggistica;

Le attività regolamentate sono:

- programmi e progetti di tutela e valorizzazione con specifiche misure di conservazione delle formazioni vegetali; in particolare negli habitat prioritari ai sensi della direttiva habitat e nelle formazioni climatiche gli interventi forestali sono ammissibili solo a scopo conservativo;
- programmi di monitoraggio scientifico;
- disciplina ed organizzazione delle attività di pesca, se compatibili con le indicazioni contenute nei programmi di gestione speciale.

Art. 72 SOTTOZONA H 2.8

Descrizione

La sottozona H2.8 individua le valli urbane e periurbane identificate dalle seguenti caratteristiche morfologiche e ambientali:

- la struttura idrografica delle valli che penetra e innerva il territorio;
- la disposizione planimetrica dei sistemi vallivi, che interseca e avvolge la città;
- la pregnante e significativa presenza dell'acqua;
- l'interessante copertura vegetale naturale della macchia alta e dei boschi di leccio;
- le coltivazioni agricole se pur circoscritte in piccoli ambiti, contraddistinte da colture di pregio (olivi, fruttiferi, agrumi e orticole).

Prescrizioni

Valgono le prescrizioni generali per le zone H2 di cui all'Articolo 67.

Attività regolamentate di riqualificazione e recupero ambientale

Le attività regolamentate sono:

- progetti che salvaguardino e valorizzino usi agricoli tradizionali del territorio e allo stesso tempo dell'ambiente;
- progetti che favoriscano la fruizione e la conoscenza del bene paesaggistico;

- progetti di riqualificazione ecologica e ambientale;
- progetti per tutelare e valorizzare l'identità storica dei luoghi.

È consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti perché compatibili con le caratteristiche di pregio ambientale dell'area.

Art. 73 SOTTOZONA H2.9

Descrizione

La sottozona H2.9 comprende le zone nelle quali si sviluppa una copertura vegetale costituita da formazioni di gariga, macchia mediterranea, boschi e oliveti di età superiore ai 30 anni impiantati in aree acclivi, in superfici di rilevante valore paesaggistico e con funzione di difesa idrogeologica della superficie.

Prescrizioni

Valgono le prescrizioni generali per le zone H2 di cui all'Articolo 67.

Attività regolamentate e interventi di riqualificazione e recupero ambientale

Interventi ammessi:

- interventi di gestione nei quali sono da evitare tagli e utilizzazioni che compromettano il regolare sviluppo della vegetazione;
- interventi forestali consentiti solo a scopo conservativo negli habitat prioritari ai sensi della direttiva habitat e nelle formazioni climaciche;
- interventi che mirano a mantenere la struttura originaria della vegetazione, favorendo l'evoluzione naturale degli elementi nativi nelle aree di macchia foresta e garighe climaciche;
- programmi e progetti di tutela e di valorizzazione con specifiche misure di conservazione delle formazioni vegetali;
- interventi di riqualificazione ecologica e ambientale che favoriscano le attività escursionistiche, cicloturistiche e ippoturistiche.

Art. 74 SOTTOZONA H3

Descrizione

Le sottozone H3 riguardano le aree di recupero ambientale relative a zone degradate e radicalmente compromesse dalle attività antropiche.

Si distinguono in tre sottozone:

- H3.1 discariche dismesse
- H3.2 scavi e cave dismesse
- H3.3 aree di riqualificazione ambientale

Art. 75 SOTTOZONA H3.1

Modalità di intervento

Nelle zone H3.1 (discariche dismesse) si interviene attraverso progetti di recupero i cui contenuti sono elencati nel successivo articolo Attività regolamentate e interventi di riqualificazione e recupero ambientale.

Attività regolamentate e interventi di riqualificazione e recupero ambientale

Nelle aree di compromissione ambientale dovuta alle discariche dismesse sono ammessi:

- interventi riguardanti operazioni di bonifica;
- interventi di messa in sicurezza e recupero;
- interventi che devono promuovere ove possibile il ripristino dei luoghi anche al fine della valorizzazione ambientale tenendo conto della conservazione dell'identità storica e culturale del paesaggio.

Categorie di intervento

Gli edifici esistenti sono oggetto di intervento I1, I2, I3 e I9 e assoggettati alla autorizzazione paesaggistica. Nel caso di edifici esistenti classificati all'interno del Mosaico dei beni storico culturali le relative prescrizioni sono contenute nelle Schede del Mosaico dei beni storico culturali.

Art. 76 SOTTOZONA H3.2

Modalità di intervento

Nelle zone H3.2 (scavi e cave dismesse) si interviene attraverso progetti di recupero i cui contenuti sono elencati nel successivo articolo

Attività regolamentate e interventi di riqualificazione e recupero ambientale

Nelle aree di compromissione ambientale dovuta alle attività estrattive dismesse sono ammessi:

- interventi riguardanti operazioni di bonifica;
- interventi di messa in sicurezza e recupero;

- interventi che devono promuovere ove possibile il ripristino dei luoghi anche al fine della valorizzazione ambientale tenendo conto della conservazione dell'identità storica e culturale del paesaggio.

Categorie di intervento

Gli edifici esistenti sono oggetto di intervento I1, I2, I3, I9, I12 e assoggettati alla autorizzazione paesaggistica. Nel caso di edifici esistenti classificati all'interno del Mosaico dei beni storico culturali le relative prescrizioni sono contenute nelle Schede del Mosaico dei beni storico culturali.

Art. 77 SOTTOZONA H3.3

Sono le aree di riqualificazione ambientale interessate da insediamenti produttivi e/o residenziali ricadenti in ambiti di valore paesaggistico e ambientale e in aree a rischio idrogeologico caratterizzate da fenomeni di compromissione ambientale dovuta alle attività antropiche.

Modalità di intervento per le sottozone H3.3 aree di riqualificazione ambientale

Piani urbanistici attuativi (PUA): Programma integrato L.R. 16/94.

Attività regolamentate e interventi di riqualificazione e recupero ambientale

Nelle aree sono ammessi:

- interventi riguardanti operazioni di bonifica;
- interventi di messa in sicurezza e recupero;
- interventi che devono promuovere il ripristino dei luoghi anche al fine della valorizzazione ambientale tenendo conto della conservazione dell'identità storica e culturale del paesaggio;
- interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti in relazione agli interventi di mitigazione del rischio idrogeologico.

Categorie di intervento

In assenza di Programma integrato L.R. 16/94 sono consentiti gli interventi I1, I2, I3, I12.

In presenza di Programma integrato L.R. 16/94 gli edifici esistenti non classificati all'interno del Mosaico dei beni storico culturali, sono oggetto di intervento I1, I2, I3, I4, I5 e I9 e assoggettati alla autorizzazione paesaggistica.

Art. 77bis SOTTOZONA H 4

Descrizione

Le sottozone H4 riguardano aree, sia urbane che extraurbane, che per ragioni di varia natura devono rimanere inedificate:

- aree di rispetto cimiteriale
- aree di rispetto delle infrastrutture
- aree verdi private (giardini, parchi) di pregio naturalistico e paesaggistico

Attività regolamentate e interventi di riqualificazione e recupero ambientale

Nelle aree di tipo H4 sono ammessi:

- interventi riguardanti operazioni di bonifica;
- interventi di messa in sicurezza e recupero;
- interventi che devono promuovere ove possibile il ripristino dei luoghi al fine della valorizzazione ambientale tenendo conto della conservazione dell'identità storica e culturale del paesaggio, anche attraverso interventi di demolizione;
- interventi di sistemazione a verde.

Categorie di intervento

Per gli edifici esistenti i tipi di intervento sono: I1, I2, I3, I9, I12

È consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti perché compatibili con le caratteristiche dell'area.

Art. 78 AMBITI DEI SERVIZI DI QUARTIERE - ZONE "S"

Definizione e rapporti con il PPR

Parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed aree al diretto servizio degli insediamenti residenziali, corrispondenti ad uno standard non inferiore a mq 18 per abitante (art. 6, D.A. 20.12.1983 n° 2266/U) che si suddividono in:

- sottozone S1 attrezzature per l'istruzione; comprendono asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori, nella quantità minima di mq 4,50 per abitante;
- sottozone S2 attrezzature di interesse comune; comprendono attrezzature di servizio per la salute, attrezzature per il culto, attrezzature per la vita associativa, spazi di comunicazione sociale, spazi per attività ricreative, nella quantità minima di mq 2.00 per abitante;
- sottozone S3 Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport; comprendono le tipologie dei nuclei elementari di verde, degli spazi per il gioco dei bambini, degli spazi attrezzati per il gioco e lo sport, dei parchi di quartiere, nella quantità minima di mq 9,00 per abitante;

- sottozone S4 Aree per parcheggi pubblici; comprendono le aree per parcheggi, nella quantità minima di mq 2.50 per abitante.

L'amministrazione comunale potrà utilizzare le zone S per tutti i servizi previsti dall'art. 6 del D.A. 20.12.1983 n° 2266/U, indipendentemente dalla loro classificazione nel piano.

Le sottozone urbanistiche riportate in tabella prevedono livelli differenziati di dotazione di standard:

Zone urbanistiche	Valore minimo di Standard S1, S2, S3, S4 - mq/ab
Zone A e B	18
Zone B2	27,65
Zone C3a	27,65
zone C3b e C3b*	50
C3b* PI Asse Parco	75
zone C3c	27,65
zone C3 ERP	27,65

In presenza di aree dettagliate da Progetti Norma PN e da Progetti Integrati PI valgono i valori minimi di standard riportati nelle relative tabelle di Scheda norma, anche se superiori ai valori minimi sopra riportati.

Può essere consentito che le zone S contigue alle Zone C vengano aggregate alle stesse in modo da costituire un unico "comparto edificatorio" su cui intervenire con PUA.

In tali casi l'intera volumetria realizzabile, derivante dall'indice territoriale corrispondente a quello della zona C contigua, deve essere ubicata nelle aree già classificate C, e non può comunque superare in totale quella corrispondente a lt. 1,5. La quota di standard derivante dalla maggiore volumetria da realizzare nel "comparto" deve essere aggiunta alle aree già classificate S, le quali devono essere altresì cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

Qualora vi siano zone S ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nelle tavole della serie 6 di sovrapposizione dello zoning alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle presenti NTA.

Art. 79 SOTTOZONE S1

La sottozone S1 attrezzature per l'istruzione riguarda la previsione di aree ed edifici ad uso scolastico, asili nido e scuole materne.

Modalità di attuazione

Progetto di opera pubblica.

Categorie di intervento

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I12.

Art. 80 SOTTOZONE S2

La sottozona riguarda le attrezzature di interesse comune quali:

- attrezzature di servizio per la salute quali consultori familiari, servizi sanitari elementari, servizi assistenziali elementari;
- attrezzature per il culto quali edifici per il culto, oratori, spazi per attività parrocchiali;
- attrezzature per la vita associativa ed i diritti democratici quali sedi dei consigli di circoscrizione e delle strutture amministrative e gestionali delle comunità residenziali, sedi di comitati, circoli spazi per assemblee e riunioni;
- spazi di comunicazione sociale quali centri sociali, biblioteche e centri culturali, centri di informazione, spazi per attività multimediali;
- spazi per attività ricreative
- servizi collettivi di ristoro, bar;
- attrezzature di servizio speciali quali pubblica sicurezza e sedi di uffici pubblici decentrati a livello residenziale.

Modalità di attuazione

Progetto di opera pubblica.

Categorie di intervento

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I12.

Art. 81 SOTTOZONE S3

Descrizione

Le sottozone S3 riguardano le seguenti categorie tipologiche comprese nel "Piano e regolamento del Verde":

- nuclei elementari di verde;
- spazi per il gioco dei bambini;
- spazi attrezzati per il gioco e lo sport,
- parchi di quartiere.

Modalità di attuazione

Progetto di opera pubblica.

Art. 82 SOTTOZONE S4

Le aree S4 si suddividono in aree:

- S4.1: le aree su cui dovranno essere realizzati parcheggi pubblici a raso
- S4.2: pluripiano, interrati, secondo le indicazioni contenute negli elaborati del PUC.

Modalità di attuazione

Progetto di opera pubblica.

Art. 82bis SOTTOZONE S3/p

Sono le zone a credito edilizio comprese nell'ambito di perequazione di cui all' Art.14 delle presenti NTA. Una volta acquisite al patrimonio dell'A.C. verrà loro attribuita una specifica destinazione di aree per standard (S1,S2, S3, S4) tenendo conto delle effettive necessità e varranno per esse le prescrizioni degli Artt. 79, 80, 81 e 82.

Art. 82ter SOTTOZONE SD

Sono le zone per standard che il PUC individua all'interno delle sottozone D; esse sono aggiuntive rispetto alla quantità minima prevista per dette sottozone dal D.A. 8266/U. Esse si specificano in:

- **sottozone SD3:** verde pubblico in zona D
- **sottozone SD4.1:** Parcheggi a raso in zona D.

TITOLO VI
PROGETTI INTEGRATI E PROGETTI NORMA

Art. 83 PROGETTI INTEGRATI

La seguente tabella contiene l'elenco dei Progetti Integrati :

Progetto Integrato delle periferie	PI - 5.9.1
Asse Parco	PI - 5.9.1.1
S. Orsola, Santa Maria di Pisa	PI - 5.9.1.2
Li Punti Sud	PI - 5.9.1.3
Progetto Integrato dei nuclei urbani	PI - 5.9.2
Caniga	PI - 5.9.2.1
La Landrigga	PI - 5.9.2.2
Bancali	PI - 5.9.2.3
San Giovanni	PI - 5.9.2.4
Ottava	PI - 5.9.2.5
Villa Gorizia	PI - 5.9.2.6
Progetto Integrato dei nuclei rurali	PI - 5.9.3
Tottubella	PI - 5.9.3.1
Campanedda	PI - 5.9.3.2
La Corte	PI - 5.9.3.3
Progetto Integrato dei nuclei rurali e costieri	PI - 5.9.4
Palmadula	PI - 5.9.4.1
La Pedraia	PI - 5.9.4.2
Biancareddu	PI - 5.9.4.3
Villa Assunta	PI - 5.9.4.4

Essi sono costituiti da:

- una tavola, stralcio della zonizzazione, con l'individuazione del perimetro dell'area di progetto individuata da una linea rossa;
- stralcio dell'ortofoto con individuazione dell'area di progetto;
- una tavola che individua:

- i perimetri delle unità di intervento costituenti l'area interessata dal progetto integrato;
 - le aree edificabili;
 - l'altezza massima degli organismi edilizi indicata in numero massimo di piani fuori terra;
 - le aree destinate a servizi (S);
 - le aree di cessione di strade e piazze;
 - la viabilità pubblica di piano – strade di PUC.
- dalle tabelle prescrittive relative ad ogni unità di intervento che deve essere oggetto di Piano Attuativo, recanti i parametri urbanistici ed edilizi:
 - le superfici territoriali;
 - l'indice di fabbricabilità territoriali espresso in mc/mq;
 - la volumetria complessiva realizzabile all'interno delle aree edificabili;
 - l'indice S.A.L. espresso in mq/mq;
 - la Superficie Abitabile Lorda (S.A.L.);
 - il numero degli abitanti teorici;
 - la superficie da adibire a Standard espressa in mq;
 - la quota parte di Standard da adibire a parcheggio pubblico (S 4.1).

Il progetto riporta inoltre:

- le tipologie stradali previste di cui alla Tav. 5.10.6;
- eventuali prescrizioni particolari relative ad ogni unità di intervento.

In fase di redazione del PUA, qualora non si intenda confermare la localizzazione proposta nella scheda per le cessioni standard, ma si vogliono indicare localizzazioni alternative, devono essere specificate le ragioni progettuali e le convenienze pubbliche della variazione introdotta.

Art. 84 PROGETTI NORMA

I progetti norma sono elaborati di pianificazione di aree omogenee del territorio e costituiscono una soluzione progettuale complessiva per una specifica area oggetto di trasformazione o di recupero.

I Progetti Norma previsti dal presente PUC sono relativi alle zone:

- A1 - Ambiti di conservazione, impianti di elevato valore storico e artistico;
- B2 e B2a - Ambiti di completamento, riqualificazione e rigenerazione urbana;
- C3a - Zone di espansione del previgente strumento urbanistico generale che all'atto dell'approvazione del PUC non hanno conseguito la stipula della convenzione di lottizzazione;
- C3b - Nuove aree di espansione funzionali alla riqualificazione delle periferie e dei nuclei edilizi interni al campo urbano;

La seguente tabella contiene l'elenco dei Progetti Norma :

Zone omogenee A1

zona	Elaborato del PUC di riferimento	Denominazione
A1	5.8.1.1	EX CONCERTIE COSTA
A1	5.8.1.2	EX SEMOLERIE AZZENA
A1	5.8.1.3	EX CONCERTIE DAU
A1	5.8.1.4	EX MULINI ARDISSON

Zone omogenee B2 e B2a

zona	Elaborato del PUC di riferimento	Denominazione
B2	5.8.2.1	VIA LUNA E SOLE - ASTRONAUTI
B2	5.8.2.2	OTTAVA
B2	5.8.2.3	VIA CHIRONI
B2	5.8.2.4	VIA BUDAPEST
B2	5.8.2.5	VIA MONTE TIGNOSU
B2	5.8.2.6	VIA MILANO
B2	5.8.2.7	VIA VERONA
B2	5.8.2.8	LI PUNTI - VIA CARBONI
B2	5.8.2.9	VIA PASELLA
B2a	5.8.2.10	VIA LIVORNO
B2a	5.8.2.11	VIA SIMON
B2a	5.8.2.12	VIA LUNA E SOLE ANG. VIA PARODI
B2a	5.8.2.13	VIA XXV APRILE
B2a	5.8.2.14	VIA PADRE ZIRANU 1
B2a	5.8.2.15	VIA PADRE ZIRANU 2
B2a	5.8.2.16	VIA FLORINAS
B2a	5.8.2.17	VIA PASCOLI
B2a	5.8.2.18	VIA ORIANI

zona	Elaborato del PUC di riferimento	Denominazione
B2	5.8.2.19	VIA PIANDANNA

Zone omogenee C3a

zona	Elaborato del PUC di riferimento	Denominazione
C3a	5.8.3.1	SERRA SECCA
C3a	5.8.3.2	BELVEDERE
C3a	5.8.3.3	BADDEMANNA
C3a	5.9.1.2	SANT'ORSOLA
C3a	5.9.1.2	SANT'ORSOLA SUD
C3a	5.9.1.2	SANT'ORSOLA STORICA
C3a	5.9.1.3	LI PUNTI SUD-EST 1
C3a	5.9.1.3	LI PUNTI SUD-EST 2
C3a	5.9.1.3	LI PUNTI SUD-EST 3
C3a	5.9.1.3	LI PUNTI SUD-EST 4
C3a	5.8.3.11	LI PUNTI NORD
C3a	5.8.3.12	VIA PIGLIARU
C3a	5.8.3.13	VIA VARDABASSO
C3a	5.8.3.14	VIA CARLO FELICE - VIA MILANO

Zone omogenee C3b3

zona	Elaborato del PUC di riferimento	Denominazione
C3b3	5.8.4.1	VIA PRUNIZZEDDA
C3b3	5.8.4.2	VIA ISTRIA

zona	Elaborato del PUC di riferimento	Denominazione
G1	5.8.2.7	VIA VERONA

Essi sono costituiti da:

- una tavola, stralcio della zonizzazione, con l'individuazione del perimetro dell'area di progetto;
- una tavola che individua:
 - i perimetri delle unità di intervento costituenti l'area interessata dal progetto integrato;
 - le aree edificabili;
 - l'altezza massima degli organismi edilizi indicata in numero massimo di piani fuori terra;
 - le aree destinate a servizi (S);
 - le aree di cessione di strade e piazze;
 - la viabilità pubblica di piano – strade di PUC.
- dalle tabelle prescrittive relative ad ogni unità di intervento che deve essere oggetto di Piano Attuativo, recanti i parametri urbanistici ed edilizi.

Il progetto riporta inoltre:

- le tipologie stradali previste di cui alla Tav. 5.10.6;
- le destinazioni d'uso ammesse;
- le categorie di intervento ammesse;

eventuali prescrizioni particolari relative ad ogni unità di intervento;

In fase di redazione del PUA, qualora non si intenda confermare la localizzazione proposta nella scheda per le cessioni standard, ma si vogliano indicare localizzazioni alternative, devono essere specificate le ragioni progettuali e le convenienze pubbliche della variazione introdotta.

Le localizzazioni alternative previste dal comma precedente non sono consentite per le aree destinate a verde privato del progetto norma C3.b.3_PN_1 Via Prunizzedda.

Art. 85 OPERE DI ADEGUAMENTO DEL SERVIZIO IDRICO E TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE E DEGLI ACQUIFERI

Il comune ha facoltà di imporre ai soggetti attuatori degli interventi di trasformazione previsti dal presente PUC, ed in relazione al nuovo carico urbanistico in progetto, le opere necessarie per provvedere all'adeguamento del servizio idrico in relazione ai piani urbanistici ed a permessi di costruire per nuovi edifici in zone già urbanizzate, previo parere di compatibilità.

Le opere realizzate, a seguito di convenzione con il soggetto gestore del servizio medesimo, sono a questo affidate in concessione.

Per le risorse idropotabili, si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dalle disposizioni nazionali e regionali di trasposizione della Direttiva Comunitaria 2000/60/CE del 23/10/2000. Le convenzioni urbanistiche ed i progetti di attuazione del presente PUC dovranno adottare obbligatoriamente soluzioni tecniche che prevedano il risparmio idrico mediante la raccolta delle acque meteoriche non inquinate e la loro utilizzazione

per l'irrigazione dei parchi e delle aree verdi pubbliche e private, evitando o riducendo il prelievo dagli acquedotti ed il collettamento nelle reti delle fognature bianche e/o miste.

TITOLO VII

RISCHIO IDRAULICO, IDROGEOLOGICO, GEOLOGICO VINCOLI ALLA TRASFORMABILITÀ

Art. 86 DISCIPLINA PER LE AREE DI PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA

Nel presente articolo sono stabilite norme specifiche per prevenire, attraverso la regolamentazione degli interventi ammissibili, i pericoli idrogeologici e la formazione di nuove condizioni di rischio idrogeologico.

Le disposizioni del presente Titolo VII conservano la loro efficacia fino alla data di approvazione del PAI ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 .

Le disposizioni del presente Titolo VII valgono nelle aree perimetrare dalla cartografia TAV. 2.1 quali aree con pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) e moderata (Hi1), nonché quali aree con pericolosità da frana molto elevata (Hg4), elevata (Hg3), media (Hg2) e moderata (Hg1), con le caratteristiche definite nella Relazione Generale del PAI.

Nelle zone di sovrapposizione delle aree con pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) e moderata (Hi1), nonché quali aree con pericolosità da frana molto elevata (Hg4), elevata (Hg3), media (Hg2) e moderata (Hg1), con le zone territoriali omogenee del presente PUC si applicano le prescrizioni del presente Titolo VII.

Nelle aree di pericolosità idrogeologica del presente Titolo VII gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, esistente ai fini delle presenti norme sono definiti dall'articolo 31, comma 1, della legge 5.8.1978, n. 457, come riprodotto nell'articolo 3 del DPR 6.6.2001, n. 380, e consistono in:

- a. manutenzione ordinaria. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono considerati interventi di manutenzione ordinaria le opere interne di cui all'articolo 15 della LR 11.10.1985, n. 23;
- b. manutenzione straordinaria;
- c. restauro e risanamento conservativo;
- d. ristrutturazione edilizia;
- e. ristrutturazione urbanistica.

– Capo I –

AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA

Art. 86bis DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MOLTO ELEVATA (HI4)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del P.A.I. aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008, in materia di patrimonio edilizio, pubblico e privato, sono consentiti esclusivamente:

- a. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;

- b. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- c. gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti;
- d. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- e. i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;
- f. la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.

Per gli impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti, impianti di trattamento delle acque reflue, stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose"; impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica, esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:

- a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;
- b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;
- c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22 delle Norme di Attuazione del P.A.I. aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008;

Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 delle Norme di Attuazione del P.A.I. aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008 è richiesto per gli interventi di cui al comma 1, lettere a, c.

Art. 86ter DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA ELEVATA (HI3)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del P.A.I. aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008, nelle aree di pericolosità

idraulica elevata sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 86 bis.

In materia di patrimonio edilizio, pubblico e privato, sono inoltre consentiti esclusivamente:

a. demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici e comunque nel rispetto delle prescrizioni e parametri urbanistici di cui presenti N.T.A. del PUC;

b. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 86bis, comma 1, lettere c., d., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;

c. interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;

d. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;

e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.

3. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art.24 delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico è richiesto per tutti gli interventi di cui al comma 2, lettere a, b, c, d.

Art. 86quater DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MEDIA (HI2)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del P.A.I. aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008, nelle aree di pericolosità idraulica media sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 86bis e 86tris.

Sono inoltre consentiti esclusivamente nel rispetto delle prescrizioni e parametri urbanistici di cui presenti N.T.A. del PUC:

a. le nuove costruzioni nei centri edificati;

b. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;

- c. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera b., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 30%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità idraulica media;
- d. gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee;
- e. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;
- f. le nuove costruzioni, le nuove attrezzature e i nuovi impianti nelle zone territoriali omogenee di tipo D, E, F;
- g. gli interventi di edilizia cimiteriale con aumento di capacità non superiore al 30%;
- h. la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso ai sensi dell'articolo 9 della legge 24.3.1989, n. 122, "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale";
- i. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
- l. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi;
- m. la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.

Per gli interventi di cui al comma 1, lettere a, c, d, e, f, g, h, i, l, m è richiesto lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico.

Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità idraulica media, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministro dei lavori pubblici 9.5.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

Art. 86quinquies DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MODERATA (HI1)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del P.A.I. aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008, nelle aree di pericolosità idraulica moderata sono disciplinate secondo le prescrizioni e parametri urbanistici di cui presenti N.T.A. del PUC.

– Capo II –
AREE DI PERICOLOSITÀ DA FRANA

Art. 86sexties DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ MOLTO ELEVATA DA FRANA (HG4)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del P.A.I. aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008, in materia di patrimonio edilizio, pubblico e privato, nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

- a. gli interventi di demolizione, senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito;
- b. la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;
- c. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
- d. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- e. gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi;
- f. gli interventi di adeguamento igienico - sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- g. le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- h. i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;
- i. la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo degli edifici esistenti a condizione preclusiva di orientarne verso valle gli accessi;
- l. la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici residenziali, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;

m. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;

n. la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.

Per gli impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti, impianti di trattamento delle acque reflue, stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, sono ammessi:

a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;

b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;

c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22 delle Norme di Attuazione del P.A.I. aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008;

d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi da frana, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22 delle Norme di Attuazione del P.A.I. aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008;

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'art. 25 delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, lettere a, e, i, l, m.

Nelle sole situazioni in cui il pericolo di frana scaturisce da fenomeni gravitativi denominati SINKHOLE (crollo/subsidenza indotti da cavità sotterranee naturali, carsiche o di dissoluzione; o antropiche, estrattive) è consentita nelle aree pericolose la realizzazione, in materia di patrimonio edilizio, pubblico e privato, e in materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico, di nuove costruzioni, ristrutturazioni, restauro conservativo previo studio dettagliato dell'area da effettuarsi con l'estensione e le modalità previste nel protocollo tecnico "tipo" approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino. Gli stessi interventi da realizzarsi nell'area, salvo quelli specificatamente vietati dalle N.A., potranno effettuarsi solo a seguito dell'approvazione, da parte del Comitato istituzionale su proposta dell'autorità idraulica dello studio di cui sopra e della realizzazione delle opere di salvaguardia eventualmente necessarie. In ogni caso l'area rimarrà sottoposta al vincolo di pericolosità che potrà essere declassato successivamente, con opportuna variante al PAI, solo a seguito di studi ed eventuali lavori di salvaguardia già effettuati su congrue estensioni contigue di territorio.

Art. 86septies DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ ELEVATA DA FRANA (HG3)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del P.A.I. aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008, nelle aree di pericolosità elevata da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 86sexties.

In materia di patrimonio edilizio, pubblico e privato, sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- b. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 31, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione;
- c. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;
- d. realizzazione di volumi interrati accessori agli immobili, purché non impegnino una superficie superiore al doppio della superficie coperta dagli edifici serviti e che gli accessi siano orientati verso valle;
- e. realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25 delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a, b, c, d.

Art. 86octies DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ MEDIA DA FRANA (HG2)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del P.A.I. aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008, nelle aree di pericolosità media da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata ed elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 86sexties e 86septies.

In materia di patrimonio edilizio, pubblico e privato, sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- b. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nei lotti interclusi dei centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971;

c. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nelle aree libere di frangia dei centri edificati, con esclusione delle sole aree situate a monte delle costruzioni esistenti alle quote più alte dei versanti esposti alle frane;

d. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;

e. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera d., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 20%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità media da frana;

f. in tutte le zone territoriali omogenee, con esclusione delle aree con vincoli di tutela ambientale e paesistica, i recuperi a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi;

g. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;

h. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;

i. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi.

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25 delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico è richiesto per gli interventi di cui al comma 2 lettere a, b, c, d, e, g, h, i.

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del P.A.I. aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008, nelle aree di pericolosità idraulica moderata sono disciplinate secondo le prescrizioni e parametri urbanistici di cui presenti N.T.A. del PUC.

Art. 87 FASCE DI RISPETTO.

Il presente PUC prevede l'individuazione delle fasce di rispetto minime, suscettibili di maggiorazioni, qualora previsto da norme sovraordinate, all'interno delle quali vige la totale inedificabilità ma non viene modificata la destinazione di zona. Le fasce di rispetto, per larghezze minime di seguito riportate sono relative a:

- fiumi, torrenti non arginati, stagni e aree lagunari: 50 metri dalle rive o, se esistente, dal limite esterno dell'area golenale, di cui alle Tavv. 2.1.1 1/15 e 2.1.2 1/18;
- canali artificiali e torrenti arginati: 25 metri dagli argini di cui alle Tavv. 2.1.1 1/15 e 2.1.2 1/18;

- corsi d'acqua all'interno dei centri edificati 10 metri dagli argini dei corsi d'acqua o per una profondità di venticinque metri in mancanza di argini, di cui alle Tavv. 2.1.1 1/15 e 2.1.2 1/18.
- cimiteri :50 salvo deroghe specifiche(AR);
- depuratori: 150 metri;
- aree industriali: 200 metri (AR1);
- per quanto attiene le strade valgono le norme del codice della strada (D.lgs. 285/1992 e ss.mm.ii.) salvo maggiori restrizioni indicate nei Progetti Norma, mentre per le strade vicinali e interpoderali è prevista una profondità di 10 m dalla mezzeria;
- ferrovie: 30 m dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia secondo i disposti dell'art. 49 del DPR n. 753/1980.

TITOLO VIII

NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 88 NORME TRANSITORIE E FINALI

In caso di contrasto o difformità con altri provvedimenti o normative comunali adottate antecedentemente al presente PUC prevalgono comunque le presenti Norme con i relativi elaborati grafici.

In caso di non corrispondenza tra gli elaborati grafici a scale diverse, prevalgono quelli riferiti alle Tav.5.5 e 5.6 (Zonizzazione).

In caso di non corrispondenza tra le indicazioni sia cartografiche che normative del PUC e la disciplina derivante dai vincoli sovraordinati, di qualsiasi natura essi siano (assetto storico culturale, piani di assesto idrogeologico, ecc.) prevalgono le indicazioni di quest'ultima.

I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente, senza necessità di recepimento o ulteriore variante.

In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso in cui la modifica prescriva come condizione di efficacia un atto di recepimento o comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, sino all'adozione della variante di adeguamento continua ad applicarsi la normativa del presente PUC in quanto compatibile.

In tutte le sottozone in cui l'attività edilizia dovesse essere subordinata alla formazione di Piani Attuativi, Progetti Norma o similari, sono comunque consentiti attraverso titolo abilitativo diretto gli interventi I1, I2, I3, I4.bis e I12, con la sola eccezione delle sottozone A2 e GC.

Art. 89 ORGANO TECNICO DI GESTIONE

È istituito un organo tecnico con funzioni di predisposizione degli elaborati tecnici necessari alla attuazione degli strumenti urbanistici e di servizio e supporto informativo per gli utenti interessati all'attività di trasformazione del territorio.

L'organo è composto :

- dal Responsabile del settore urbanistica del Comune ;
- da uno o più funzionari dello stesso settore;
- da almeno due tecnici laureati esperti nel settore urbanistica;
- da un tecnico diplomato e da almeno due disegnatori.

L'organo rimane in carica per una durata di tre anni, rinnovabile una sola volta.

INDICE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI	1
<i>Art. 1 CONTENUTI DELLE N.T.A.</i>	1
<i>Art. 2 OBIETTIVI GENERALI E PRINCIPI</i>	1
<i>Art. 3 CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) ADEGUATO AL PPR</i>	2
<i>Art. 4 ELABORATI DEL PUC</i>	3
TITOLO II PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE: PAI E VAS	4
<i>Art. 5 PRESCRIZIONE DEL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)</i>	4
<i>Art. 6 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)</i>	4
TITOLO III DEFINIZIONI E PARAMETRI	5
<i>Art. 7 DEFINIZIONI E TERMINI DEL PUC</i>	5
<i>Art. 8 STRUMENTI DI ATTUAZIONE SETTORI DI APPLICAZIONE E AMBITI DI LOCALIZZAZIONE</i>	6
<i>Art. 9 CATEGORIE D'INTERVENTO</i>	10
<i>Art. 10 DESTINAZIONI D'USO</i>	12
TITOLO IV DIMENSIONAMENTO PUC, VINCOLI ESPROPRIATIVI, PEREQUAZIONE URBANISTICA E TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIE	17
<i>Art. 11 INDICE DI INSEDIAMENTO E DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DEL PUC</i>	17
<i>Art. 12 EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA</i>	17
<i>Art. 13 VINCOLI ESPROPRIATIVI</i>	17
<i>Art. 14 PEREQUAZIONE URBANISTICA (sottozone B2a_PN, C3b3_PN1, C3b3_PN2 e S3/p)</i>	18
<i>Art. 15 TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA</i>	20
TITOLO V ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	21
<i>Art. 16 AMBITI DI CONSERVAZIONE – ZONA “A”</i>	21
<i>Art. 17 SOTTOZONA A1</i>	21
<i>Art. 18 SOTTOZONA A2</i>	22
<i>Art. 19 ASSETTO STORICO CULTURALE - CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI E BENI IDENTITARI</i>	23
<i>Art. 19bis AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO</i>	23
<i>Art. 19ter BENI GEOLOGICI E GEOMORFOLOGICI</i>	24
<i>Art. 20 AMBITI DI CONFERMA, COMPLETAMENTO, RIGENERAZIONE URBANA - ZONA “B”</i>	24
<i>Art. 21 SOTTOZONA B1</i>	25
<i>Art. 22 SOTTOZONA B1*</i>	27
<i>Art. 23 SOTTOZONA B2</i>	27
<i>Art. 23bis INTERVENTI IN AREE COMPLESSE NORMATE CON PROGETTI NORMA B2.a_PN_4 VIA BUDAPEST E B2.a_PN_7 VIA VERONA</i>	30
<i>Art. 24 SOTTOZONA B3 INTERNE AL CENTRO MATRICE PROPOSTO</i>	31
<i>Art. 25 SOTTOZONA B3 ESTERNE AL CENTRO MATRICE PROPOSTO</i>	32
<i>Art. 26 SOTTOZONA B3PP e B3N</i>	32
<i>Art. 27 SOTTOZONA B4 RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI PRODUTTIVI</i>	33
<i>Art. 28 AMBITI DI NUOVO INTERVENTO - ZONA “C”</i>	33
<i>Art. 29 SOTTOZONA C1 - ESPANSIONI RECENTI ATTUATE O IN CORSO DI ATTUAZIONE</i>	34
<i>Art. 30 SOTTOZONA C3</i>	34
<i>Art. 31 SOTTOZONA C3a</i>	34

<i>Art. 32 SOTTOZONE C3b</i>	37
<i>Art. 33 SOTTOZONE C3b*</i>	39
<i>Art. 34 SOTTOZONA C3c</i>	41
<i>Art. 35 SOTTOZONE C3.b ERP</i>	42
<i>Art. 36 AMBITI DELLA PRODUZIONE E COMMERCIO - ZONA "D"</i>	43
<i>Art. 37 ZONA D1 – GRANDI AREE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI</i>	44
<i>Art. 38 ZONA D2.1 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA</i>	46
<i>Art. 39 ZONA D2.2 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E ARTIGIANALI</i>	47
<i>Art. 40 ZONA D2.3 – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E ARTIGIANALI AGRO-INDUSTRIALI.</i>	49
<i>Art. 41 ZONA D3- GRANDI CENTRI COMMERCIALI ESISTENTI</i>	50
<i>Art. 42 ZONA D4- AREE ESTRATTIVE DI PRIMA E SECONDA CATEGORIA</i>	50
<i>Art. 43 AMBITI AGRICOLI - ZONA "E"</i>	51
<i>Art. 44 SOTTOZONA E1b .</i>	57
<i>Art. 45 SOTTOZONE E2</i>	58
<i>Art. 46 SOTTOZONA E3a</i>	59
<i>Art. 47 SOTTOZONA E4</i>	65
<i>Art. 48 SOTTOZONE E5</i>	66
<i>Art. 49 AMBITI DELLE STRUTTURE TURISTICHE - ZONA "F"</i>	67
<i>Art. 50 SOTTOZONA F2</i>	67
<i>Art. 51 SOTTOZONA F4</i>	68
<i>Art. 52 INTEGRAZIONE DI OFFERTA TURISTICO – ALBERGHIERA</i>	70
<i>Art. 53 AMBITI PER SERVIZI GENERALI A SCALA TERRITORIALE - ZONA OMOGENEA "G"</i>	70
<i>Art. 54 PRESCRIZIONI GENERALI PER LE ZONE G</i>	73
<i>Art. 55 SOTTOZONE G1, G2, G3, G4</i>	73
<i>Art. 56 SOTTOZONE G5</i>	74
<i>Art. 57 SOTTOZONE G 5.1.1 - G 5.2.1 – G 5.2.2</i>	75
<i>Art. 58 SOTTOZONA G 5.1.4</i>	75
<i>Art. 59 SOTTOZONA G 5.1.5</i>	77
<i>Art. 60 SOTTOZONA G 5.1.6</i>	77
<i>Art. 61 SOTTOZONA G 5.1.7</i>	77
<i>Art. 62 SOTTOZONA GS</i>	77
<i>Art. 63 SOTTOZONA G* (POLICLINICO)</i>	78
<i>Art. 63bis SOTTOZONA GC</i>	78
<i>Art. 64 AMBITI DI SALVAGUARDIA DEI BENI PAESAGGISTICI – ZONA OMOGENEA "H"</i>	80
<i>Art. 65 SOTTOZONA H 1</i>	81
<i>Art. 66 AREE DI RISPETTO CIMITERIALE (AR)</i>	81
<i>Art. 67 SOTTOZONE H2</i>	82
<i>Art. 68 SOTTOZONA H2.1</i>	82
<i>Art. 69 SOTTOZONA H2.2</i>	83
<i>Art. 70 SOTTOZONA H2.3</i>	84
<i>Art. 70bis SOTTOZONA H2.4</i>	85
<i>Art. 71 SOTTOZONA H2.5</i>	85
<i>Art. 72 SOTTOZONA H 2.8</i>	86
<i>Art. 73 SOTTOZONA H2.9</i>	87
<i>Art. 74 SOTTOZONA H3</i>	87
<i>Art. 75 SOTTOZONA H3.1</i>	88
<i>Art. 76 SOTTOZONA H3.2</i>	88
<i>Art. 77 SOTTOZONA H3.3</i>	89
<i>Art. 77bis SOTTOZONA H 4</i>	89

<i>Art. 78 AMBITI DEI SERVIZI DI QUARTIERE - ZONE "S"</i>	90
<i>Art. 79 SOTTOZONE S1</i>	91
<i>Art. 80 SOTTOZONE S2</i>	92
<i>Art. 81 SOTTOZONE S3</i>	92
<i>Art. 82 SOTTOZONE S4</i>	93
<i>Art. 82bis SOTTOZONE S3/p</i>	93
<i>Art. 82ter SOTTOZONE SD</i>	93

TITOLO VI PROGETTI INTEGRATI E PROGETTI NORMA 94

<i>Art. 83 PROGETTI INTEGRATI</i>	94
<i>Art. 84 PROGETTI NORMA</i>	95
<i>Art. 85 OPERE DI ADEGUAMENTO DEL SERVIZIO IDRICO E TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE E DEGLI ACQUIFERI</i>	98

TITOLO VII RISCHIO IDRAULICO, IDROGEOLOGICO, GEOLOGICO VINCOLI ALLA TRASFORMABILITÀ 100

<i>Art. 86 DISCIPLINA PER LE AREE DI PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA</i>	100
– Capo I – AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA	100
<i>Art. 86bis DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MOLTO ELEVATA (HI4)</i>	100
<i>Art. 86ter DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA ELEVATA (HI3)</i>	101
<i>Art. 86quater DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MEDIA (HI2)</i>	102
<i>Art. 86quinqies DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MODERATA (HI1)</i>	103
– Capo II – AREE DI PERICOLOSITÀ DA FRANA	104
<i>Art. 86sexties DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ MOLTO ELEVATA DA FRANA (HG4)</i>	104
<i>Art. 86septies DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ ELEVATA DA FRANA (HG3)</i>	106
<i>Art. 86octies DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ MEDIA DA FRANA (HG2)</i>	106
<i>Art. 87 FASCE DI RISPETTO.</i>	107

TITOLO VIII NORME TRANSITORIE E FINALI 109

<i>Art. 88 NORME TRANSITORIE E FINALI</i>	109
<i>Art. 89 ORGANO TECNICO DI GESTIONE</i>	109

(V001) - Articolo modificato dalla Variante n°001 (ARST - Viale Sicilia) pubblicata nel BURAS n° 48 del 12/10/2017

(V002) - Articolo modificato dalla Variante n°002 (ERSU - Loc. San Lorenzo) pubblicata nel BURAS n° 48 del 12/10/2017

(V004) - Articolo modificato dalla Variante n°004 (Centro Matrice Argentiera) pubblicata nel BURAS n° 32 del 05/07/2018

(V005) - Articolo modificato dalla Variante n°005 (Sottozone C3) pubblicata nel BURAS n° 49 del 02/11/2018