

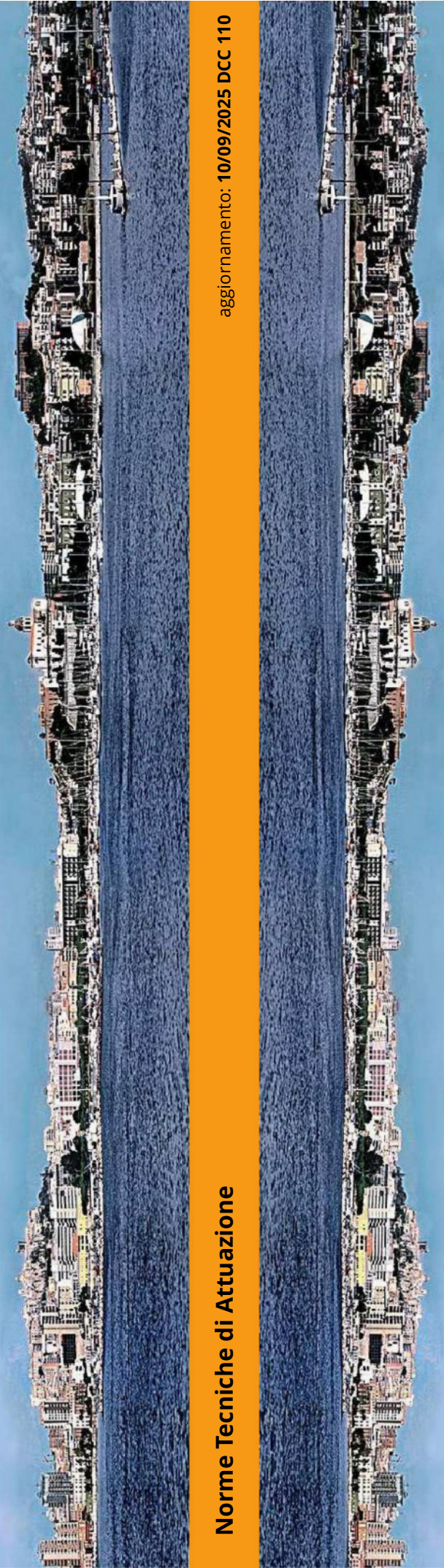


**Comune di Cagliari**

# **Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al P.T.P.**

**Norme Tecniche di Attuazione**

aggiornamento: 10/09/2025 DCC 110



**TITOLO I - NORME GENERALI****ARTICOLO 1 - RIFERIMENTI NORMATIVI**

Il presente Piano Urbanistico Comunale è redatto ai sensi della L.R. 22/12/1989 n.45 e successive modificazioni, in adeguamento al P.T.P. n. 11 approvato con D.P.G.R. n.276 del 06/08/1993, e si attua nel rispetto delle Direttive emanate dalla Regione Sardegna.

**ARTICOLO 2 - VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL PUC**

Le prescrizioni del PUC hanno validità giuridica a tempo indeterminato per l'intero territorio comunale e possono essere soggette a revisioni periodiche, nei modi e con le procedure di legge.

**ARTICOLO 3 - CONTENUTI ED ELABORATI DEL PUC**

I contenuti del PUC sono quelli indicati nell'art. 19 della L.R. 45/1989.

Costituiscono documenti del PUC i seguenti elaborati:

- Relazione Preliminare contenente i criteri informativi;
- Relazione Analitica dello stato di fatto con relative cartografie tematiche;
- Relazione Illustrativa delle proposte di piano;
- Norme di Attuazione del Piano;
- Regolamento Edilizio;
- Studio di compatibilità paesistico-ambientale.

**A - CARTOGRAFIA DI BASE E TEMATICA**

A.1	A.1.1	IMMAGINE DA SATELLITE	1:50.000	1
	A.1.2	GEOLOGIA	1:50.000	1
	A.2			
	A.2.1	GEOLOGIA	1:25.000	1
	A.2.2	IDROGEOLOGIA	1:25.000	1
	A.2.3	USO DEL SUOLO	1:25.000	1
A.3	A.3.1.1	ACCLIVITÀ	1:10.000	2
	A.3.1.2			
	A.3.2.1	GEOLOGIA	1:10.000	2
	A.3.2.2			
	A.3.3.1	IDROGEOLOGIA	1:10.000	2
	A.3.3.2			
	A.3.4.1	USO DEL SUOLO	1:10.000	2
	A.3.4.2			
	A.3.5.1	PEDOLOGIA	1:10.000	2
	A.3.5.2			
	A.3.6.1	OROGRAFIA E BACINI IDROGRAFICI	1:10.000	2
	A.3.6.2			
	A.3.7.1	MODELLO NUMERICO DEL SUOLO	1:10.000	2
	A.3.7.2			

	A.3.8.1	FOTOMOSAICO	1:10.000	2
	A.3.8.2			
A.4	A.4.1	CARTA GEOTECNICA	1:5.000	2
	A.4.2			
	A.4.3		1:10.000	1
<b>B - STATO DI FATTO: PIANIFICAZIONE VIGENTE, SERVIZI E RETI TECNOLOGICHE</b>				
B.1	B.1.3	PIANO DEI SERVIZI	1:4.000	7
	B.1.6			
	B.1.7			
	B.1.10			
	B.1.11			
	B.1.12,17			
	B.1.16			
B.2	B.2.1	PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE E VINCOLI	1:10.000	4
	B.2.2			
	B.2.3			
	B.2.4			
B.3	B.3.1.1	ISTRUZIONE E ATTREZZATURE SPORTIVE COMUNALI	1:5.000	3
	B.3.1.2			
	B.3.1.3			
	B.3.2	QUADRO D'UNIONE DEI VICARIATI E PARROCCHIE	1:10.000	1
	B.3.3	CENSIMENTO AREE VERDI	1:4.000	1
	B.3.4.0	RETE ACQUEDOTTISTICA (Impianto generale)	1:10.000	1
	B.3.4.1	RETE ACQUEDOTTISTICA	1:4.000	9
	B.3.4.2			
	B.3.4.3			
	(...)			
	B.3.4.9			
	B.3.5.0	RETE FOGNARIA (Impianto generale)	1:10.000	1
	B.3.5.1	RETE FOGNARIA	1:4.000	10
	B.3.5.2			
	B.3.5.3			
	(...)			
	B.3.5.10			
	B.3.6.0	ELETTRODOTTI (Impianto generale)	1:10.000	1
<b>C - BENI CULTURALI E VERDE URBANO</b>				
C.1	C.1.6	EDIFICI RILEVANTI E PERCORSI STORICI	1:4.000	7
	C.1.7			
	C.1.10			
	C.1.11			
	C.1.12,17			
	C.1.15			
	C.1.16			

C.2	C.2.1.1	RISCHIO ARCHEOLOGICO	1:10.000	2
	C.2.1.2			
	C.2.2.6	SITI ARCHEOLOGICI	1:4.000	7
	C.2.2.7			
	C.2.2.10			
	C.2.2.11			
	C.2.2.15			
	C.2.2.16			
	C.2.2.17,20			
C.3	C.3	PIANO DEL VERDE	1:10.000	1
<b>D - INFRASTRUTTURAZIONE E VIABILITÀ</b>				
D.1	D.1.1	MACROACCESSIBILITÀ ATTUALE	1:25.000	1
	D.1.2	MICROACCESSIBILITÀ ATTUALE	1:10.000	1
D.2	D.2.1	MACROACCESSIBILITÀ DI PIANO	1:25.000	1
	D.2.2	MICROACCESSIBILITÀ DI PIANO	1:10.000	1
D.3	D.3.1	VIABILITÀ DI PIANO	1:10.000	3
	D.3.2			
	D.3.3			
D.4	D.4.1	ABACO DEGLI SVINCOLI		3
	D.4.2			
	D.4.3			
	D.4.4	ABACO DELLE SEZIONI		1
<b>E - CARTOGRAFIA DI PIANO</b>				
E.1	E.1.1	IL PIANO PER PROGETTI	1:10.000	1
	E.1.2.1	IL PIANO PER PROGETTI	1:5.000	2
	E.1.2.2			
E.2	E.2.1	MODELLO DELLE RELAZIONI TERRITORIALI	1:25.000	1
	E.2.2	QUADRO DI UNIONE DEI QUADRI NORMATIVI	1:10.000	1
	E.2.3.1	QUADRO D'UNIONE DELLA STRUMENTAZIONE ATTUATIVA VIGENTE E PROGRAMMATA	1:10.000	4
	E.2.3.2			
	E.2.3.3			
	E.2.3.4			
E.3	E.3.3	STRUMENTAZIONE ATTUATIVA VIGENTE E PROGRAMMATA	1:4.000	7
	E.3.6			
	E.3.7			
	E.3.10			
	E.3.11			
	E.3.12,17			
	E.3.16			
E.4	E.4.0	LEGENDE		1
	E.4.1	ZONIZZAZIONE	1: 2.000	26
	E.4.2			
	E.4.3			
	(...)			
	E.4.26			
E.5	E.5.1	ZONIZZAZIONE	1: 4.000	8

E.5.2			
E.5.3			
E.5.4			
E.5.5			
E.5.6			
E.5.7			
E.5.8			
E.6	E.6.1	Individuazione delle Zone di Protezione Speciale e dei Siti di Interesse Comunitario	1:25.000
	E.6.2	Zonizzazione - Zone di Protezione Speciale e dei Siti di Interesse Comunitario VERSANTE OCCIDENTALE	1:5.000
	E.6.3	Zonizzazione - Zone di Protezione Speciale e dei Siti di Interesse Comunitario VERSANTE ORIENTALE	1:5.000
	E.7		
	E.7.1	Piano di Assetto Idrogeologico delle aree a rischio idraulico e geomorfologico e delle relative misure di salvaguardia - Carta degli elementi a rischio	1:10.000
	E.7.2	Piano di Assetto Idrogeologico delle aree a rischio idraulico e geomorfologico e delle relative misure di salvaguardia - Carta delle aree a rischio di frana e di piena	1:10.000
	E.7.3	Piano di Assetto Idrogeologico delle aree a rischio idraulico e geomorfologico e delle relative misure di salvaguardia - Carta della pericolosità per frana e delle aree inondabili	1:10.000

RELAZIONI, NORMATIVA, ALLEGATI

RELAZIONE DI SINTESI INTRODUTTIVA

RELAZIONE ANALITICA GENERALE

RELAZIONE SUI CRITERI INFORMATIVI

NORME DI ATTUAZIONE: PARTE GENERALE E QUADRI NORMATIVI

NORME DI ATTUAZIONE: ALLEGATI a), b), c)

REGOLAMENTO EDILIZIO

CONTABILITÀ URBANISTICA

QUADRI NORMATIVI

#### **ARTICOLO 4 - STRUTTURA NORMATIVA**

La struttura normativa è così articolata:

norme generali (Titolo I);

suddivisione del territorio comunale in zone omogenee (Titolo II);

prescrizioni specifiche per gli ambiti territoriali di trasformazione - Quadri Normativi (Titolo III);

prescrizioni per le verifiche di fattibilità economica e finanziaria (Titolo IV);

prescrizioni per le verifiche di salvaguardia dei valori paesistico-ambientali (Titolo V);

prescrizioni particolari (Titolo VI);

allegati:

a) norme di attuazione dei piani attuativi vigenti;

b) programma per i servizi standard;

c) identificazione del patrimonio edilizio di rilievo;

Regolamento Edilizio (RE).

Le suddette prescrizioni normative si appoggiano su differenti rappresentazioni cartografiche:

- la zonizzazione per zone territoriali omogenee, in scala 1/2000;

- la zonizzazione per zone territoriali omogenee, in scala 1/4000;

- il quadro d'unione, in scala 1/4000, della strumentazione attuativa vigente e programmata.

Le procedure di attuazione del PUC si riferiscono, nei termini più generali, a due campi di determinazione normativa:

- la riqualificazione, che disciplina gli interventi nella città costruita ed è determinata dalle caratteristiche dell'esistente, con particolare riferimento alle parti antiche, alle aree periferiche degradate e alle aree dismesse, sulla base di obiettivi di riqualificazione ambientale, urbanistica, edilizia e di adeguamento funzionale;
- la trasformazione, che disciplina gli assetti futuri della città non costruita, articolata per livelli di rilevanza e specificazione funzionale e per strumenti di intervento (interventi coordinati, programmi integrati d'area, accordi di programma, comparto edificatorio, piano attuativo pubblico/privato).

#### **ARTICOLO 5 - STRUMENTI DI GESTIONE: IL QUADRO DEI PROGRAMMI**

Al fine di assicurare il coordinamento delle iniziative, di promuovere e indirizzare gli interventi attuativi da parte dei soggetti pubblici e privati, si definisce, come allegato di gestione del PUC, il Quadro dei Programmi, nel quale si individuano le linee prioritarie dello sviluppo urbano, i relativi ambiti di applicazione ed i differenti strumenti di attuazione.

In particolare, tenendo conto delle disponibilità finanziarie, delle possibilità di acquisizione delle aree da destinare a servizi, delle opportunità di com-partecipazione dei privati alla realizzazione di interventi pubblici, si indicheranno gli ambiti e le tipologie di interventi da considerare di carattere prioritario.

Il Quadro dei Programmi è approvato dal Consiglio Comunale nel primo anno del mandato amministrativo.

L'approvazione e le successive modifiche del quadro dei programmi, in quanto relative alle modalità di gestione, non costituiscono variante al PUC.

#### **ARTICOLO 6 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE: IL PARERE PREVENTIVO**

Il PUC si attua per mezzo di:

- Concessioni ed Autorizzazioni Edilizie;
- Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica e privata:
  - Piani Particolareggiati (art. 13 L. 1150/1942);
  - Piani di Lottizzazione Convenzionata (art. 28 L. 1150/1942);
  - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (L. 167/1962);
  - Piani per gli Insediamenti Produttivi (art. 27 L. 865/1971);
  - Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata (artt. 27, 28 L. 457/1978);
- Programmi Complessi nazionali e regionali (L.R. 16/1994, L.R. 14/1996 ...).

Le prescrizioni specifiche riguardanti la predisposizione degli strumenti attuativi sono contenute nel Regolamento Edilizio (RE).

I proponenti un piano attuativo sono tenuti a richiedere il parere preventivo di cui all'art 15 del RE.

Qualora uno o più proprietari dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo, potranno chiedere all'Amministrazione l'autorizzazione a procedere ai sensi del 3° comma dell'art. 3 della L.R. 20/1991.

#### **ARTICOLO 7 - INTERVENTO COORDINATO**

L'intervento coordinato costituisce la procedura prevista per la pianificazione attuativa di quegli ambiti nei quali il PUC riconosce la necessità di integrare diverse funzioni, la cui trasformazione richiede la progettazione unitaria degli interventi e la loro esecuzione coordinata e programmata.

In tali ambiti le funzioni urbanistiche tipiche delle zone residenziali, di quelle per servizi generali e per attività ricreative sono integrate tra loro e l'edificazione è subordinata alla redazione di apposito piano attuativo il quale, con riferimento agli interventi previsti, ai soggetti proponenti ed alla natura dei finanziamenti, riassume in sé integrandoli, finalità e contenuti tipici di differenti piani urbanistici di cui all'art. 6.

L'Intervento Coordinato può essere proposto da parte di soggetti pubblici e/o privati, singoli, associati o riuniti in consorzio; le singole proprietà partecipano alle quote di edificabilità ed ai gravami relativi in proporzione alla percentuale di suoli posseduti.

In caso di inerzia da parte dei privati il piano attuativo può essere predisposto su iniziativa comunale ai sensi

e con le modalità previste dall'art. 28 della L. 1150/1942.

Si possono effettuare interventi per stralci funzionali, previa progettazione unitaria estesa all'intero ambito territoriale, da disciplinare mediante convenzionamento e da concludersi entro il termine massimo di anni dieci, che potranno essere autorizzati, ai sensi del 3° comma dell'art.3 della L.R. 20/1991, a condizione che in ogni stralcio siano rispettati i rapporti percentuali tra le diverse destinazioni urbanistiche previste nei diversi Quadri Normativi di riferimento, che sia assicurato il collegamento con la viabilità ed i servizi di livello cittadino e che la superficie interessata dal singolo stralcio non sia inferiore al 20% dell'unità cartografica di riferimento e comunque non inferiore a un ettaro.

La normativa di Piano assegna per ciascun ambito di Intervento Coordinato:

- a) l'indice di edificabilità territoriale;
- b) la superficie libera dall'edificazione, intesa come somma delle aree destinate a verde attrezzato e delle aree destinate a verde privato inedificabile;
- c) la ripartizione percentuale della volumetria edificabile per le differenti classificazioni urbanistiche;
- d) la ripartizione percentuale della superficie totale SC per le differenti classificazioni urbanistiche;
- e) la percentuale della superficie urbanizzabile SUR (superficie fondiaria, viabilità e aree per standard) rispetto alla superficie totale SC;
- f) gli ambiti di localizzazione preferenziale delle superfici urbanizzabili;
- g) i parametri edilizi di riferimento per l'utilizzazione delle superfici fondiarie;
- h) le cessioni e gli standard.

Nel computo delle volumetrie, fatto salvo quanto diversamente previsto dalle norme specifiche di sottozona o dai Quadri Normativi, dovranno essere incluse quelle derivanti da nuova costruzione e dal recupero di eventuali preesistenze, se ritenute coerenti e compatibili con il proposto assetto planovolumetrico dell'area; le preesistenze eccedenti la cubatura massima consentita dovranno essere demolite.

Al fine di garantire il perseguimento degli obiettivi definiti per il Sistema Territoriale ed il Quadro Normativo di riferimento, i proponenti devono ordinariamente riferirsi ai parametri urbanistici assegnati dal PUC.

Qualora venisse dimostrata la non convenienza economica dell'intervento di trasformazione, o altre problematiche incidenti sulla fattibilità dell'intervento, i proponenti possono richiedere modifiche alla ripartizione percentuale della volumetria edificabile per le differenti classificazioni urbanistiche ovvero incrementi all'indice di edificabilità territoriale previsti nei Quadri Normativi, da autorizzarsi con delibera del Consiglio Comunale; l'entità di tali modifiche è definita di concerto con l'Amministrazione sulla base di un documento di valutazione di fattibilità finanziaria predisposto dal soggetto proponente secondo i criteri assunti dalla L.R. 16/1994 per i Programmi Integrati.

Non costituiscono variante al PUC le variazioni alla ripartizione percentuale della volumetria edificabile per le differenti classificazioni urbanistiche ovvero l'incremento dell'indice di edificabilità territoriale contenuti entro i seguenti limiti:

- incremento del numero di abitanti non superiore al 15% rispetto a quello previsto dal PUC per l'unità cartografica di riferimento;
- incremento dell'indice di edificabilità territoriale non superiore al 15% con l'osservanza dei limiti regionali stabiliti per le differenti zone.

Nel caso in cui si ravvisasse l'inderogabile e dimostrata necessità di ulteriori variazioni, le stesse costituiscono variante al PUC e l'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un Programma Integrato.

## **ARTICOLO 8 - PIANI PARTICOLAREGGIATI DELLA QUALITÀ - COMPARTI EDIFICATORI**

### PIANI PARTICOLAREGGIATI DELLA QUALITÀ

Per la riconfigurazione morfologica e funzionale della città potranno essere definiti ambiti da sottoporre a pianificazione particolareggiata della qualità, per la loro particolare importanza, che dovranno essere individuati dal Consiglio Comunale.

In considerazione di tale valenza urbanistica essi sono definiti quali ambiti di sperimentazione per progettazioni architettoniche e urbanistiche di qualità, per le quali ricorrere alle procedure concorsuali.

### COMPARTI EDIFICATORI

Per la definizione di ambiti territoriali interessati da vincoli sovraordinati, il cui riassetto urbanistico richiede una progettazione unitaria degli interventi, sono individuati nella cartografia di Piano, in scala 1:2000 e 1:4000, i comparti edificatori di cui all'art. 27 della L.R. 45/89. L'intervento è subordinato all'approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto individuato nella cartografia di piano.

L'attuazione dovrà avvenire mediante comparto edificatorio secondo il dispositivo dell'art. 27 della L.R. 45/89. I proprietari dovranno costituire un consorzio entro un anno dall'approvazione del piano attuativo. Entro due anni dalla stessa approvazione dovrà essere presentata l'istanza di rilascio della concessione edilizia per l'intervento unitario.

#### **ARTICOLO 9 - INCENTIVI PER LA DEMOLIZIONE O LA RIDUZIONE VOLUMETRICA DI EDIFICAZIONI IMPROPRIE**

Per alcuni casi di particolare e puntuale compromissione, anche in prossimità di emergenze ambientali o storico-culturali, può essere prescritta la demolizione senza ricostruzione o la riduzione volumetrica delle edificazioni improprie.

L'individuazione di tali casi, da compiersi in coordinamento con le Soprintendenze e gli Uffici di Tutela del Paesaggio, è subordinata alla predisposizione di uno strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Per incentivare tali interventi possono essere resi disponibili negli ambiti di trasformazione volumi equivalenti, o incrementati in misura risultante dalla valutazione di fattibilità economica (art. 65).

#### **ARTICOLO 10 - DEFINIZIONI GENERALI DELLE DESTINAZIONI D'USO**

##### CATEGORIA A) USO RESIDENZIALE

###### A.1) ABITAZIONI

Gli edifici di abitazione comprendono alloggi in senso stretto, spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, depositi...), gli spazi condominiali di servizio (scale, androni, locali tecnici, gioco bambini, lavanderie condominiali...) e le autorimesse private.

###### A.2) STUDI PROFESSIONALI

Comprendono le attività professionali nei diversi settori, di carattere prevalentemente privato, che non prevedono un alto concorso di pubblico. Pur senza definire specifiche soglie dimensionali, sono funzionali ai suddetti usi organismi edilizi caratterizzati da un forte frazionamento delle singole attività.

Sono certamente classificati studi professionali i locali dove svolgono la propria attività professionisti iscritti a albi, ordini o collegi regolarmente istituiti.

##### CATEGORIA B) USO COMMERCIALE

###### B.1) ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO

Gli esercizi commerciali di tipo alimentare e non alimentare al dettaglio, sono, classificati, ai fini dell'autorizzazione commerciale, come esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq), medie strutture di vendita (superficie di vendita tra 251 mq e 2500 mq) e grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre 2500 mq).

È classificato centro commerciale una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Nelle diverse zone urbanistiche, fatto salvo quanto stabilito per le zone A dal Piano Quadro del Centro Storico, all'atto del rilascio dell'autorizzazione a svolgere l'attività commerciale, dovrà essere verificato il rispetto delle dimensioni limite delle superfici di vendita, in relazione alle diverse zone urbanistiche e alle tipologie degli esercizi. [10.1]

###### B.2) ATTIVITÀ COMMERCIALI ALL'INGROSSO

Magazzini e depositi, di tipo alimentare e non alimentare, per la vendita all'ingrosso con rigorosa esclusione di attività commerciali al dettaglio. Nei magazzini sono compresi oltre le superfici di vendita anche gli spazi per servizio, per modesti processi di trattamento delle merci strettamente complementari, gli uffici e gli spazi tecnici.

È ammessa la presenza di un alloggio per il personale di custodia.

###### B.3) CENTRI COMMERCIALI INTEGRATI

Il centro commerciale integrato comprende qualsiasi tipo di attività commerciale al dettaglio, nei settori alimentari e non alimentari. Sono ammissibili i pubblici esercizi, le attività espositive direttamente connesse alle attività commerciali, le agenzie, gli sportelli bancari, gli uffici postali, e simili. Comprende oltre le superfici di vendita gli spazi di servizio, di magazzino, le mense e gli spazi tecnici.

###### B.4) PUBBLICI ESERCIZI

Ristoranti, bar, trattorie, con esclusione di locali per spettacolo e svago.

#### CATEGORIA C) USO DIREZIONALE

##### C.1) ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE

Istituti secondari, scuole di specializzazione, scuole professionali, sedi universitarie e per la ricerca. Le attrezzature comprendono anche gli spazi per le funzioni di servizio (laboratori, strutture specialistiche...) e di supporto, nonché gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di servizi quali bar, mense, sedi di rappresentanza e associative, sale riunione e auditorium, alloggio per il personale di custodia.

##### C.2) ATTREZZATURE POLITICO-AMMINISTRATIVE E SEDI ISTITUZIONALI:

Le attrezzature politico-istituzionali comprendono le sedi politiche, amministrative, sindacali e di rappresentanza, le sedi per gli uffici decentrati dello Stato. Le attrezzature comprendono anche gli spazi per le funzioni di servizio e di supporto, nonché gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di servizi quali bar, ristoranti, mense, sedi di rappresentanza e associative, sale riunione, alloggio per il personale di custodia e di servizio, nei limiti consentiti dalla Normativa vigente.

C.3) GRANDI UFFICI E DIREZIONALITÀ A FORTE CONCORSO DI PUBBLICO Comprendono gli uffici di grande dimensione, le attività direzionali di carattere collettivo, le attività amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza di interesse generale, quando presentano un elevato concorso di pubblico. Tale ultimo requisito si intende presente quando almeno la metà delle attività insediate (misurate in Su sul totale della Su prevista) sono caratterizzate da un rapporto organico e continuativo con il pubblico. Sono compresi gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori e di archivio, gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

##### C.4) UFFICI E DIREZIONALITÀ A BASSO CONCORSO DI PUBBLICO

Comprendono gli usi di cui alla precedente destinazione quando meno della metà delle attività insediate (misurate in Su sul totale della Su prevista) sono caratterizzate da un rapporto organico e continuativo con il pubblico. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

##### C.5) SERVIZI PER L'INDUSTRIA, LA RICERCA, IL TERZIARIO SPECIALIZZATO

Comprendono le sedi per ricerca, gli uffici per l'import-export, per la gestione industriale, il marketing, il leasing, il factoring, ivi compresi i processi produttivi complementari, ed in genere il terziario avanzato e specializzato operante nell'area della produzione di servizi reali alle imprese. Sono compresi gli spazi di supporto e di servizio, bar e mense, i locali accessori e di archivio, gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

#### CATEGORIA D) USO RICETTIVO - CULTURALE

##### D.1) ATTIVITÀ RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO ED EXTRA- ALBERGHIERO

Comprendono alberghi, pensioni, locande, residence, con riferimento sia agli spazi adibiti alla ricezione, sia agli spazi di servizio, quali cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, sia agli spazi di soggiorno e ristoro, quali ristoranti, bar, sale congressi, sale riunioni....

##### D.2) ABITAZIONI COLLETTIVE: COLLEGI, CONVITTI, CONVENTI

Comprendono collegi, convitti, conventi, case di riposo, case per studenti, sedi carcerarie, case famiglia, centri di sostegno alle persone svantaggiate. Sono compresi gli spazi di supporto e di servizio, bar e mense, i locali accessori e di archivio, gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

##### D.3) LOCALI PER LO SPETTACOLO E LO SVAGO

Cinema, multisale, teatri, centri congressuali, locali da ballo, sale di ritrovo, palestre. Comprendono, oltre gli spazi destinati al pubblico, gli spazi per attività complementari, di servizio e di supporto, gli uffici, gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

##### D.4) ATTREZZATURE CULTURALI

Sedi per mostre ed esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, musei, biblioteche, sale riunione, servizi sociali pubblici e privati. Comprendono gli spazi per attività complementari, di servizio e di supporto, gli uffici, gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

##### D.5) FIERE E MOSTRE

Comprendono le attività di tipo fieristico-espositivo, mostre ed attività analoghe, congressuale, di spettacolo, con riferimento sia agli spazi per il pubblico sia agli spazi di servizio e supporto, uffici, agenzie ed altri usi complementari. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

#### CATEGORIA E) USO SOCIO-SANITARIO

##### E.1) ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE

Le attrezzature socio-sanitarie comprendono ospedali, cliniche, [10.2] servizi per gli anziani, per i portatori di handicap, day-hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati per persone o animali. Le attrezzature comprendono gli spazi per le funzioni complementari, gli spazi di servizio, di supporto, le sale riunione, le sedi di rappresentanza, sindacali e associative, bar, ristoranti, mense, servizi del personale, gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

#### CATEGORIA F) USO ARTIGIANALE

##### F.1) ARTIGIANATO DI SERVIZIO COMPATIBILE CON I CONTESTI RESIDENZIALI

Comprende l'artigianato di servizio alla residenza e alle attività urbane e tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppino lavorazioni di tipo produttivo comportanti esigenze depurative specifiche, sia per i reflui che per le emissioni nell'atmosfera o per l'inquinamento sonoro. Sono compresi gli spazi destinati ad attività artigianali vere e proprie, gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino, e gli spazi tecnici.

È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

##### F.2) ARTIGIANATO PRODUTTIVO COMPATIBILE E INCOMPATIBILE CON I CONTESTI RESIDENZIALI

Comprende l'artigianato produttivo che comporta lavorazioni con esigenze depurative specifiche sia per i reflui che per le emissioni nell'atmosfera o per l'inquinamento sonoro. Sono compresi gli spazi produttivi veri e propri, uffici, magazzini, spazi espositivi, spazi di servizio e supporto, mense e spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

#### CATEGORIA G) IMPIANTI E INFRASTRUTTURE

##### G.1) PARCO URBANO E TERRITORIALE

Aree verdi con funzione prevalente di protezione naturalistica a servizio del sistema urbano e territoriale. Le aree incluse nel parco urbano possono essere di proprietà pubblica e/o privata.

##### G.2) IMPIANTI TECNICI DI SCALA URBANA

Insedimenti ed impianti relativi alle reti tecnologiche ed ai servizi tecnologici urbani e gli impianti produttivi, quali le centrali e sottocentrali tecnologiche, gli impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, gli impianti per la regolazione delle acque, gli impianti per il trattamento dei rifiuti e simili. Sono compresi gli spazi di servizio, di supporto, i locali accessori e gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

##### G.3) ATTREZZATURE FUNZIONALI E SERVIZI TECNICI URBANI

Le attrezzature funzionali comprendono: stazioni ferroviarie e per l'autotrasporto, sedi delle aziende di trasporto pubblico, centri intermodali. Le attrezzature comprendono anche gli spazi complementari e di servizio, come depositi, rimesse, officine, spazi per il pubblico, spazi commerciali, bar e ristoranti, mense, sedi sindacali e spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

##### G.4) PARCHEGGI ATTREZZATI DI USO PUBBLICO

Garage ed autorimesse entro e fuori terra, spazi per usi complementari ed accessori con rampe, corsie, spazi di servizio e di supporto e spazi tecnici. È ammessa la presenza di officine, lavaggi auto, piccole attività commerciali, bar, piccoli uffici, fino ad una quota corrispondente al 20% della Su destinata alle autorimesse.

##### G.5) CIMITERI

Attrezzature ed impianti di carattere cimiteriale, per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono anche comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali ed i servizi per il pubblico.

##### G.6) DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

Attrezzature ed i servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, di servizio, di lavaggio. È ammessa la presenza di piccole attività commerciali specializzate, bar, ristoro.

#### USI ASSIMILABILI PER ANALOGIA.

Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti nelle destinazioni sopra elencate, si procede per analogia, assimilando tali usi a quelli previsti dal presente articolo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione ed, in particolare, sui parcheggi.

#### PARCHEGGI PERTINENZIALI.

I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di esse, adibite allo stazionamento di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

Nei parcheggi pertinenziali, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a mt 2,5 x 5,0.

Ai fini del rispetto della Legge 24/03/1989, n. 122, la superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq 25.

I parcheggi pertinenziali devono essere di uso comune. Pertanto devono essere collocati ad una distanza non maggiore di 300 mt e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dal pubblico; possono trovarsi all'interno di aree recintate e in tal caso ne dovrà essere sempre garantita l'accessibilità nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è aperta al pubblico.

**FORMAZIONE PROFESSIONALE CORRELATA ALL'ATTIVITÀ CHE SI EFFETTUA NELL'IMMOBILE.**

In tutti i fabbricati, a qualsiasi uso destinati, è ammesso, e non costituisce mutamento della destinazione d'uso, l'utilizzo di una quota non superiore al 20% della superficie di calpestio di ogni singola unità immobiliare per lo svolgimento di attività di formazione professionale nei casi in cui la formazione suddetta sia correlata all'attività che si effettua nel medesimo immobile.

*Note*

[10.1] *Con Determinazione del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia dell'Assessorato agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna del 05/12/2003 n.779/DG è stata cassata la parte finale del comma che recitava: «indicate nel doc. 4 allegato alla Deliberazione di C.C. n. 20 del 29/04/2003, recepito integralmente nel P.U.C. quale allegato d) delle presenti Norme di Attuazione.» in quanto è stata ritenuta non coerente con il quadro normativo sovraordinato in quanto in contrasto con le direttive regionali sul commercio. In relazione a tale aspetto valgono pertanto le direttive regionali di cui alla Delibera di Giunta Regionale RAS 55/108 del 29/12/2000.*

[10.2] *La parola "ambulatori" è stata cassata a seguito di variante adottata con DCC 66/2006, approvata con DCC 124/2006 e vigente dal 23/02/2008, BURAS n.6.*

## **ARTICOLO 11 - DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI NELLE ZONE RESIDENZIALI (ZONE OMOGENEE A, B, C)**

Con riferimento alle definizioni di cui all'articolo precedente, costituiscono destinazioni tipiche per le zone A, B, C tutte quelle attinenti la funzione residenziale, le attività commerciali, le funzioni terziarie e di servizio, le funzioni produttive, con esclusione dell'industria di qualsiasi tipo, delle attività moleste ed inquinanti o che siano classificate insalubri di 1° classe ai sensi del Testo Unico leggi in materia Sanitaria di cui al R.D. n.1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni e delle seguenti attività specifiche:

- carceri;
- stalle, scuderie, ricoveri per animali;
- depositi all'aperto.

## **ARTICOLO 12 - RAPPORTI TRA SPAZI DESTINATI AD ATTIVITÀ NON RESIDENZIALI E SPAZI DI USO PUBBLICO**

Con la sola esclusione delle zone A, in tutte le altre zone omogenee per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, e nel caso di modifica di destinazione d'uso, per le utilizzazioni direzionali, commerciali, sanitarie, ricettive, di spettacolo dovrà essere assicurata, in aggiunta alla misura minima prescritta dall'art. 41 sexies della L. 1150/1942, fatto salvo quanto diversamente stabilito nelle norme generali delle diverse sottozone, la disponibilità di superfici, escluse le sedi viarie, nella misura di 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento; di tali ultime superfici, almeno 50 mq devono essere destinate a parcheggio di uso pubblico e quelle restanti dovranno essere sistemate a verde.

Per edifici od impianti pubblici o di interesse pubblico le superfici da destinare a spazi pubblici o d'uso pubblico possono essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio nella misura di 50 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

In tutte le zone omogenee all'atto del rilascio dell'autorizzazione a svolgere l'esercizio dell'attività commerciale, dovranno essere anche verificate le disposizioni in materia commerciale. [12.1]

Nelle costruzioni esistenti, in caso di trasformazione di destinazione d'uso per le utilizzazioni di cui ai commi precedenti, ove il reperimento della superfici prescritte non sia tecnicamente possibile anche in aree limitrofe, ovvero comporti una soluzione tecnica inaccettabile, l'intervento può essere consentito, limitatamente al piano terra, dietro pagamento del corrispettivo monetario nella misura stabilita con deliberazione del Consiglio comunale.

*Note*

[12.1] *Con Determinazione del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia dell'Assessorato agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna del 05/12/2003 n.779/DG, l'ultima parte del comma recitante: «di cui al doc. 4 allegato alla Deliberazione di C.C. n.20 del 29/04/2003, recepito integralmente nel P.U.C. quale allegato d) delle presenti Norme di Attuazione.» è stata ritenuta non coerente con il quadro normativo sovraordinato in quanto in contrasto con le direttive regionali sul commercio. In relazione a tale aspetto valgono pertanto le direttive regionali di cui alla Delibera di Giunta Regionale RAS 55/108 del 29/12/2000.*

### **ARTICOLO 13 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

Gli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica sono così classificati:

- a) manutenzione ordinaria (Art. 3 R.E.);
- b) manutenzione straordinaria (Art. 4 R.E.);
- c) restauro e risanamento conservativo (Art. 5 R.E.);
- d) ristrutturazione edilizia (Art.6 R.E.);
- e) ristrutturazione urbanistica (Art. 11 R.E.);
- f) nuova costruzione (Art. 8 R.E.);
- g) ampliamento (Art. 9 R.E.);
- h) demolizione (Art. 10 R.E.);
- i) mutamento della destinazione d'uso (Art. 7 R.E.).

Per la definizione degli interventi consentiti nel centro storico, si fa riferimento alle categorie definite dall'art.5 del Piano Quadro.

## **TITOLO II - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE**

### **ARTICOLO 14 - CRITERI PER LA SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE**

La suddivisione del territorio in zone omogenee è determinata sulla base dalle definizioni di zone omogenee contenute nel Decreto regionale 2266/U del 20/12/1983 e tenendo conto della pianificazione previgente, con riferimento ai differenti campi del consolidamento, della riqualificazione e della trasformazione.

Nella normativa si distinguono i seguenti ambiti:

**ZONE CONFERMATE**, identificate con le stesse sigle distintive del Piano dei Servizi, nelle quali si confermano le norme previgenti, o si procede a revisioni ed integrazioni delle stesse non incidenti sui parametri urbanistici;

**ZONE RIDEFINITE** nelle quali, pur confermando la zona generale omogenea di appartenenza del Piano dei Servizi, si ridefiniscono norme diversificate, incidenti anche sui parametri urbanistici, in relazione ai differenti livelli e modalità di riqualificazione.

**ZONE DI TRASFORMAZIONE** nelle quali le norme definiscono i parametri urbanistici e le linee guida per l'attuazione degli interventi, comprendenti la localizzazione preferenziale dei volumi, la ripartizione in unità di intervento e gli strumenti di attuazione.

Per le zone urbanistiche interessate da precedente pianificazione attuativa, riconfermate dal PUC con la stessa classificazione di zona omogenea, restano in vigore le disposizioni che hanno presieduto alla loro formazione (art.17 L. 1150/1942).

Per le nuove costruzioni e per gli interventi sugli edifici esistenti permane l'obbligo a tempo indeterminato di rispettare gli allineamenti e le prescrizioni normative stabilite dal piano.

Sono comunque possibili varianti sostanziali al piano attuativo nel rispetto delle norme vigenti al momento dell'approvazione.

La trasformabilità delle aree, comunque classificate, interessate da fenomeni di inquinamento di qualsiasi tipo, è subordinata all'attuazione degli interventi di bonifica e di ripristino ambientale, prescritti dal D.Lgs. 22/1997 e successive modificazioni e integrazioni. In particolare la verifica della presenza di fenomeni di inquinamento deve essere effettuata per le superfici interessate da attività di cava, discariche, trattamento di rifiuti organici e/o inorganici, utilizzo sistematico, trattamento e /o deposito di prodotti chimici o petroliferi.

### **ARTICOLO 15 - LA ZONA A**

Sono classificate zone A le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

Tali zone sono individuate nella zonizzazione di Piano riportante la perimetrazione di zona e la localizzazione

delle aree destinate a servizi.

La normativa urbanistica specifica è contenuta nel Piano Quadro del Centro Storico.

## **ARTICOLO 16 - LA ZONA "B"**

Sono classificate zone omogenee B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale, diverse dalle zone A. Si considerano parzialmente edificate le zone di superficie non superiore a 5.000 mq, ovvero a 10.000 mq nei casi in cui siano presenti le opere di urbanizzazione primaria e gli standard, nelle quali la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 30% di quella realizzabile con l'indice di 5 mc/mq.

### **INTERVENTI CONSENTITI**

Nelle zone omogenee B sono in generale consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g), h), i) dell'art 13, fatte salve le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone.

Per gli interventi nelle zone B l'Amministrazione Comunale, per favorire la corretta applicazione delle norme ed il migliore inserimento delle nuove realizzazioni nel tessuto edificato, fornisce le informazioni qualitative e quantitative contenute negli elaborati dell'Analisi Urbana, che rappresentano il riferimento conoscitivo posto alla base delle istruttorie tecniche.

### **PARAMETRI URBANISTICI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

Nelle zone omogenee B non potranno essere realizzati edifici in concessione diretta con densità fondiaria superiore a 3 mc/mq se non previa predisposizione di Piano Particolareggiato o di Piano di Lottizzazione, salvo che non si tratti di lotti interclusi nei quali possono essere consentiti interventi edilizi eccedenti il predetto limite anche in assenza di Piano attuativo, purché vengano effettuate le prescritte cessioni gratuite di aree al Comune, nella misura di 18 mq ogni 100 mc, che possono essere destinate per intero a parcheggi pubblici ed eventualmente reperite nei piani pilotis, nei seminterrati o nei piani intermedi, assicurandone l'accessibilità e la fruibilità. Tali cessioni vanno reperite per la sola parte eccedente i 3 mc/mq.

Qualora dette cessioni comportino soluzioni non razionali o tecnicamente inaccettabili, esse potranno essere sostituite o da altre aree in zone immediatamente limitrofe, ovvero da un corrispettivo monetario nella misura e secondo i criteri stabiliti, in via generale, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Costituisce lotto intercluso una superficie, non superiore ai 3.000 mq, circoscritta da aree edificate o facenti parte di altra zona omogenea, o destinate a viabilità, purché non contigua con altra area ineditata appartenente alla stessa zona omogenea.

Nelle aree di distacco, al di fuori del sedime dei fabbricati sono vietate le costruzioni, ad eccezione delle autorimesse e dei serbatoi completamente interrati, delle cabine elettriche per la trasformazione MT/BT e dei volumi tecnici di cui all'art. 2 lett. I. 5) del Regolamento Edilizio nel rispetto dei distacchi previsti dal codice civile.

All'interno dei cortili, nel rispetto dei distacchi possono essere realizzate protezioni di impianti antincendio strettamente necessari per la sicurezza del fabbricato, parcheggi anche parzialmente interrati, al di fuori del sedime dei fabbricati, purché l'altezza misurata tra la quota delle sistemazioni esterne e l'intradosso della copertura sia inferiore a ml 0,80. In tal caso la parte fuori terra non interviene nel computo delle cubature.

Nelle aree libere o rese libere sono ammesse strutture metalliche meccanizzate completamente aperte con funzione di parcheggio multipiano, anche nelle aree di distacco e nelle aree cortilizie, con vincolo di altezza di mt 7,50; rispetto ai fabbricati le suddette strutture potranno essere in aderenza alle pareti non finestrate per l'edificio la cui area è pertinenza e ad una distanza non inferiore a ml 5,00 per gli altri edifici ed anche dalle pareti finestrate degli edifici di proprietà dei proponenti. Queste strutture non costituiscono misura di volume, né di superficie coperta e potranno essere mascherate con schermature visuali che contribuiscano al decoro urbano.

L'intervento è consentito solo con il consenso unanime del condominio interessato e con quello dei proprietari delle unità immobiliari che si affacciano verso la struttura metallica fino all'altezza della stessa.

### **ARTICOLAZIONE DELLE ZONE B**

Le zone B sono così articolate:

- zone B confermate, nelle quali si mantengono le norme del previgente Piano dei Servizi, come sotto riportate;
- zone B ridefinite, nelle quali si prescrivono norme specifiche in relazione ai differenti gradi di riqualificazione perseguiti dal PUC.

## **ARTICOLO 17 - LE ZONE B CONFERMATE: SOTTOZONE B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9**

Le zone omogenee B confermate sono articolate in sottozone, differenziate con i seguenti simboli, in relazione alle caratteristiche prevalenti ed alle particolari prescrizioni per gli interventi edilizi: B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9.

### **SOTTOZONE B1, B2, B3, B4**

Per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

1. la densità fondiaria non potrà superare i seguenti valori rispettivamente per le singole sottozone:
  - a) sottozona B1: 5 mc/mq;
  - b) sottozona B2: 5 mc/mq;
  - c) sottozona B3: 5 mc/mq;
  - d) sottozona B4: 3 mc/mq.
2. le costruzioni dovranno sorgere, in generale, a filo stradale. A richiesta del Comune, o su proposta diretta del proprietario, l'edificazione potrà prevedersi attraverso soluzioni svincolate da detto filo stradale, in rapporto a necessità, o opportunità, di soluzioni coordinate con l'edificazione al contorno; in tal caso la soluzione potrà formare oggetto di apposito preventivo progetto planovolumetrico;
3. l'edificazione dovrà, in generale, presentare continuità di prospetti verso strada. L'eventuale soluzione di continuità verso strada, di ampiezza pari ad almeno 2/3 della media delle altezze massime degli edifici e mai inferiore ai mt 10,00, potrà essere assentita previa presentazione di un elaborato che dimostri il coerente inserimento della nuova costruzione fra i fabbricati contermini.
4. gli altri distacchi dai confini del lotto non devono essere inferiori ad 1/3 dell'altezza per ciascun fabbricato, e mai inferiore a ml 5,00;
5. la distanza tra costruzioni non potrà essere inferiore ai 2/3 della media delle altezze dei fabbricati o corpi di fabbricato interessati e, in ogni caso, non inferiore a ml 10,00;
6. le aree non edificate e non destinate a parcheggi dovranno essere sistemate e mantenute a giardino;
7. le altezze degli edifici dovranno essere contenute nei seguenti valori massimi:
  - a) sottozona B1: h = 22 mt
  - b) sottozona B2: h = 16 mt
  - c) sottozona B3: h = 13 mt
  - d) sottozona B4: h = 22 mt

A richiesta del Comune o su proposta diretta del proprietario, se la larghezza stradale lo consente, le altezze massime delle singole sottozone potranno essere superate fino a raggiungere quella massima assoluta della zona B (h = 22 mt) in relazione a necessità o opportunità di soluzioni coordinate con le situazioni esistenti al contorno e compatibilmente con le altre norme specifiche di zona. In tal caso la soluzione dovrà essere inquadrata in apposito preventivo planovolumetrico.

In ogni caso le altezze non potranno superare il valore massimo del rapporto di 1,5 rispetto alle larghezze delle strade sulle quali prospettano i fabbricati.

### **SOTTOZONE B5**

Per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

1. la densità fondiaria non deve superare i 5 mc/mq;
2. l'area coperta non deve superare il valore di 1/3 dell'area del lotto e deve essere contenuta entro il valore massimo di 360 mq;
3. l'area del lotto non deve essere inferiore ai mq 600; è tuttavia possibile l'edificazione in lotti di dimensioni inferiori che rispecchino le seguenti condizioni: siano lotti interclusi che risultino da frazionamento effettuato in data anteriore al 19/04/1983;
4. lo sviluppo di ciascun fronte degli edifici non può superare i ml 30,00;
5. l'altezza degli edifici non deve superare il valore di ml 17,00, cui deve corrispondere un numero massimo di 5 piani fuori terra, oltre eventuali piani interrato o seminterrato e di sgombero sottotetto. È consentito, oltre l'altezza massima anzidetta, un solo piano abitabile in ritiro, di altezza massima lorda di ml 3,00; il ritiro minimo di tale piano rispetto a tutti i prospetti dell'edificio deve risultare di almeno ml 2,50, fatta eccezione, nel lato dell'eventuale scala a prospetto, per una estensione del fronte non superiore a ml 12,00 comprendente l'ingombro dello stesso vano scala;
6. gli edifici devono distare dall'asse stradale non meno di ml 9,00 e, nello stesso tempo, devono distare da qualsiasi confine del lotto con la strada non meno di ml 5,00. I distacchi dagli altri confini, non su strada,

- non devono essere inferiori a ml 6,50. La distanza fra edifici non dovrà essere inferiore a ml 10,00;
7. Le aree non edificate e non destinate al parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a giardino;
  8. A richiesta del Comune o su proposta diretta del proprietario, l'edificazione potrà realizzarsi a filo strada o con arretramento su detto filo diverso da quelli minimi definiti al punto 6) del presente articolo, per consentire soluzioni coordinate con l'edificazione finitima esistente e nel rispetto delle altre norme di zona; in tal caso la proposta dovrà essere inquadrata in apposito preventivo planovolumetrico;
  9. Quando la superficie del lotto o del comparto è di almeno 1.500 mq l'area coperta complessiva potrà superare il limite di 360 mq di cui al precedente punto 2, eventualmente ripartendo la volumetria in due o più distinti edifici, e lo sviluppo di ciascun fronte degli edifici potrà superare i ml 30,00 di cui al precedente punto 4;
  10. Nel caso in cui non fosse possibile sfruttare integralmente la potenzialità edificatoria del lotto con l'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti, è consentito derogare dal limite di altezza sino alla misura massima di 22 mt, cui deve corrispondere un numero massimo di 7 piani.

#### SOTTOZONE B6

Per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

1. la densità fondiaria non deve superare i 3 mc/mq;
2. l'area coperta non deve superare il valore di 1/4 dell'area del lotto e deve essere contenuta entro il valore massimo di 360 mq;
3. l'area del lotto non deve essere inferiore ai mq 400; è tuttavia possibile l'edificazione in lotti di dimensioni inferiori che rispecchino le seguenti condizioni: siano lotti interclusi che risultino da frazionamento effettuato in data anteriore al 19/04/1983;
4. lo sviluppo di ciascun fronte degli edifici non potrà superare i ml 25,00;
5. l'altezza degli edifici non deve superare il valore massimo di ml 10,50 cui deve corrispondere un numero massimo di 3 piani abitabili oltre l'eventuale piano interrato, o seminterrato, e piano di sgombero sottotetto. È consentito, oltre l'altezza massima anzidetta, un solo piano abitabile in ritiro, di altezza massima di ml 3,00; il ritiro minimo di tale piano rispetto a tutti i prospetti dell'edificio deve risultare di almeno ml 2,50, fatta eccezione, sul lato dell'eventuale vano scala a prospetto, per una estensione del fronte non superiore a ml 14,00 [17.1], comprendente l'ingombro dello stesso vano scala;
6. gli edifici devono distare dall'asse stradale non meno di ml 8,00 e, nello stesso tempo, devono distare da qualsiasi confine del lotto con la strada non meno di ml 4,00. I distacchi dagli altri confini, non su strada, non devono essere inferiori a ml 6,00; La distanza tra edifici non dovrà essere inferiore a ml 10,00;
7. le aree non edificate e non destinate a parcheggio devono essere sistemate e mantenute a giardino;
8. Quando la superficie del lotto o del comparto è di almeno 1.500 mq l'area coperta complessiva potrà superare il limite di 360 mq di cui al precedente punto 2, eventualmente ripartendo la volumetria in due o più distinti edifici, e lo sviluppo di ciascun fronte degli edifici potrà superare i ml 25,00 di cui al precedente punto 4;
9. Nel caso in cui non fosse possibile sfruttare integralmente la potenzialità edificatoria del lotto con l'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti, è consentito derogare dal limite di altezza sino alla misura massima di 16 mt, cui deve corrispondere un numero massimo di 5 piani.
10. A richiesta del Comune, o su proposta diretta del proprietario, in rapporto a necessità, o opportunità, di soluzioni coordinate con l'edificazione al contorno la soluzione progettuale potrà formare oggetto di apposito preventivo progetto planivolumetrico con arretramento rispetto all'asse stradale diverso da quello minimo definito dal punto 6 del presente articolo;

#### SOTTOZONE B7

Per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

1. l'indice di densità fondiaria non deve superare il valore di 1 mc/mq;
2. l'area dei lotti non deve essere inferiore ai mq. 600; è tuttavia possibile l'edificazione in lotti di dimensioni inferiori che rispecchino le seguenti condizioni: siano lotti interclusi che risultino da frazionamento

- effettuato in data anteriore al 19/04/1983;
3. l'area coperta non deve superare i 360 mq;
  4. l'altezza massima degli edifici non deve superare i ml 7,50;
  5. le costruzioni devono risultare arretrate rispetto a tutti i confini di almeno ml 5,00. Il distacco minimo fra edifici dovrà essere di ml 10,00;
  6. sono altresì consentiti spazi interni aventi carattere di patio sistemato a giardino, definiti da corpi di fabbricato ad un solo piano; questi spazi interni devono avere lati e distanze minime fra pareti prospicienti di dimensioni non inferiori a ml 6,00;
  7. le aree non edificate e non destinate a parcheggio devono essere sistemate e mantenute a giardino;
  8. Quando la superficie del lotto o del comparto è di almeno 1.500 mq l'area coperta complessiva potrà superare il limite di 360 mq di cui al precedente punto 3, eventualmente ripartendo la volumetria in due o più distinti edifici;
  9. Nel caso in cui non fosse possibile sfruttare integralmente la potenzialità edificatoria del lotto con l'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti, è consentito derogare dal limite di altezza sino alla misura massima di 10,50 mt, cui deve corrispondere un numero massimo di 3 piani;

#### SOTTOZONA B8

Per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

1. la densità fondiaria massima non potrà superare i 3 mc/mq;
2. le costruzioni devono sorgere a filo stradale, con continuità del fronte. L'altezza degli edifici dovrà essere contenuta nel rapporto 1,5 rispetto alla larghezza stradale e nel massimo di ml 10,50. Nei casi in cui non fosse possibile sfruttare integralmente la potenzialità edificatoria del lotto nel rispetto di detti parametri può essere consentito l'arretramento dell'ultimo piano dell'edificio di 3,00 ml rispetto al filo stradale. In tale evenienza l'altezza dell'edificio dovrà essere inferiore a 1,5 volte la larghezza stradale incrementata della dimensione dell'arretramento, e comunque non superiore a 10,50 ml;
3. può essere consentito un arretramento degli edifici dal filo stradale per una profondità minima di ml 5,00 e per un fronte minimo di ml 16,00. In tal caso la soluzione di arretramento dovrà risultare regolata attraverso convenzione stipulata fra i proprietari dei lotti interessati e quelli contigui sul fronte stradale. In nessun caso l'arretramento potrà comportare beneficio di altezze;
4. possono essere consentite soluzioni di continuità sul fronte a strada, con distacco minimo fra fabbricati di ml 10,00, risultante da convenzione stipulata fra confinanti ovvero ottenuto a totale carico della proprietà proponente; 5. i fabbricati dovranno risultare distaccati dal confine posteriore di almeno ml 5,00;
5. gli eventuali distacchi dai confini laterali dovranno risultare di almeno ml 5,00 per pareti non finestrate, di ml 10,00 per pareti finestrate, a meno di convenzione tra i proprietari interessati che garantisca in ogni caso detto distacco di ml 10,00;
6. per quanto riguarda gli ampliamenti di costruzioni esistenti, approvate con distacchi inferiori a quelli delle presenti norme, essi potranno essere consentiti nei limiti delle densità edificatorie previste, con il mantenimento di dette distanze, che non dovranno essere inferiori in ogni caso a ml 3,50;
7. l'indice fondiario può essere incrementato, sino al limite massimo di 5 mc/mq, per consentire la realizzazione del secondo piano fuori terra, di superficie non superiore a quella coperta, limitatamente a quelle situazioni in cui è possibile conseguire l'omogeneità del profilo stradale.
8. Le cessioni per standard relativamente alla volumetria eccedente i 3 mc/mq potranno essere trasformate in numerario;
9. per quelle situazioni nelle quali l'utilizzazione dei lotti è avvenuta sulla base di norme edilizie che imponevano altezze superiori ai minimi oggi consentiti, per la definizione delle residue potenzialità edificatorie si farà riferimento alla cubatura equivalente computata assumendo l'altezza minima consentita;
10. per incentivare la riqualificazione urbanistica degli isolati è consentito l'incremento dell'indice fondiario fino al valore massimo di 5 mc/mq con l'obbligo tassativo del piano attuativo, esteso quantomeno all'intero isolato. Tali Piani dovranno prevedere le cessioni per standard relativamente alla volumetria eccedente i 3 mc/mq, con esclusione della trasformazione in corrispettivo monetario.

#### SOTTOZONA B9

Per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

1. la densità fondiaria non deve superare l'indice di 0,375 mc/mq;

2. la superficie coperta, comprensiva di quella di eventuali costruzioni preesistenti, deve risultare contenuta nella misura di 1/20 dell'area del lotto;
3. l'altezza massima delle costruzioni non potrà superare i ml 7,50;
4. i distacchi minimi dai confini del lotto dovranno risultare di ml 8,00;
5. sono altresì consentiti spazi interni aventi il carattere di "patio" sistemato a giardino, definito da corpi di fabbricato ad un solo piano; questi spazi interni devono avere lati e distanze minime fra pareti prospicienti di dimensioni non inferiori a ml 6,00;
6. gli spazi non edificati e non destinati a parcheggio dovranno essere sistemati e mantenuti a giardino; dovrà essere conservata l'alberatura di alto fusto esistente;
7. per funzioni di rappresentanza istituzionale o di promozione scientifico-culturale di rilevanza urbana, proposte da fondazioni o associazioni pubblico-private, nel rispetto e nella salvaguardia delle preesistenze edilizie e dei giardini, la densità fondiaria può essere elevata fino al valore di 0,7 mc/mq con una superficie coperta massima pari a 1/10 dell'area del lotto.

#### RICOSTRUZIONI

Nel caso di demolizione anche parziale di un edificio per la successiva ricostruzione è ammesso il recupero integrale della volumetria esistente se l'indice di edificabilità fondiario risulta inferiore o uguale al valore limite di 7 mc/mq. Nel caso in cui il volume esistente superi detto valore limite la ricostruzione è consentita con un indice fondiario pari a 7 mc/mq. Nella ricostruzione dovrà farsi riferimento ai parametri previsti per le sottozone di appartenenza, fatta salva la densità fondiaria determinata come nei commi precedenti e con possibilità di deroga limitatamente all'altezza massima. In tale caso non sono dovute cessioni per standard.

Quando l'intervento preveda la costruzione di cubature in misura superiore a quelle preesistenti demolite, devono essere effettuate cessioni gratuite di aree al Comune nella misura pari a 18 mq ogni 100 mc calcolate sulla quota di cubatura eccedente la densità fondiaria di 3 mc/mq, ovvero sulla quota eccedente quella preesistente assentita ai sensi del punto L) dell'art.2 del Regolamento Edilizio. Dette aree possono essere destinate per intero a parcheggi pubblici ed eventualmente reperite nei piani pilotis, nei seminterrati o nei piani intermedi, assicurandone l'accessibilità e la fruibilità.

Qualora dette cessioni comportino soluzioni non razionali o tecnicamente inaccettabili, esse potranno essere sostituite o da altre aree in zone immediatamente limitrofe, ovvero da un corrispettivo monetario nella misura e secondo i criteri stabiliti, in via generale, con deliberazione del Consiglio Comunale.

#### Note

[17.1] Il valore "12,00" è stato corretto con "14,00" a seguito di variante adottata con DCC 66/2006, approvata con DCC 124/2006 e vigente dal 23/02/2008, BURAS n.6.

#### **ARTICOLO 18 - LE ZONE B RIDEFINITE: SOTTOZONA BN\*, B(N)R1, B(N)R2, B(N)R3, AMBITI CLASSIFICATI RB, B-PI1, B-PI2.**

Le norme per le zone B ridefinite si applicano a particolari situazioni che, pur all'interno della classificazione generale di zone di completamento, richiedono specifiche modalità di intervento in relazione ai differenti livelli di riqualificazione perseguiti dal PUC. In tali ambiti sono confermate le prescrizioni generali regolanti gli interventi nelle sottozone di provenienza.

#### SOTTOZONA B(n)\*

Nelle situazioni in cui non risulti possibile con l'applicazione delle norme ordinarie dare soluzione a evidenti discontinuità tipologiche per il riallineamento planoaltimetrico dei fronti stradali e per soluzioni d'angolo sono consentite deroghe limitatamente ai distacchi dai confini (non dalle pareti finestrate).

Per avvalersi delle suddette deroghe è prescritta la puntuale rappresentazione dello stato di fatto al contorno con particolare riferimento ai profili stradali.

Nel caso in cui la regolarizzazione perseguita non sia ottenibile senza incrementi dell'indice fondiario si procederà alla redazione del planovolumetrico con le modalità delle zone BnR2. Tale incremento non potrà in ogni caso superare il 30% dell'indice ordinario della sottozona.

#### SOTTOZONA B(n)R1

La sottozona comprende i tessuti insediativi, caratterizzati da forte omogeneità tipo-morfologica, per i quali si rendono necessarie misure conservative e di salvaguardia delle caratteristiche architettoniche e dell'impianto urbano così definite:

- sono sempre consentiti gli interventi sugli immobili esistenti di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 13;
- qualora siano presenti singoli edifici con caratteri tipologici e morfologici contrastanti con quelli prevalenti del tessuto insediativo circostante, di particolare interesse e meritevoli di tutela, in tali edifici gli interventi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ampliamento e demolizione, di cui alle lettere d), e), f), g) e

h) dell'art. 13 sono consentiti, nel rispetto delle prescrizioni generali della relativa sottozona, per conseguire l'omogeneità tipo-morfologica. Per tali interventi è richiesta la rappresentazione dello stato di fatto, della consistenza e dei caratteri tipologici dell'edificio, nonché la predisposizione del planovolumetrico, estesi alle aree contigue a quella oggetto dell'intervento;

- devono essere privilegiati gli interventi sulle pertinenze esterne volti al miglioramento e/o ripristino delle condizioni originarie, del rapporto tra edifici e spazio pubblico; così come deve essere favorito il ripristino delle caratteristiche architettoniche originarie dei manufatti, con particolare attenzione alle coerenze cromatiche, agli elementi costruttivi e decorativi, quali serramenti, parapetti, coronamenti, etc.;
- nei lotti liberi è consentita l'edificazione delle volumetrie potenzialmente realizzabili nel rispetto delle prescrizioni generali della relativa sottozona, con l'obbligo di adeguarsi ai caratteri tipologici e morfologici del tessuto insediativo circostante, di particolare interesse e meritevole di tutela. Per tali interventi è richiesta la rappresentazione dello stato di fatto, della consistenza e dei caratteri tipologici dell'edificio, nonché la predisposizione del planovolumetrico, estesi alle aree contigue a quella oggetto dell'intervento.

Sono comunque consentiti gli interventi di eliminazione delle superfetazioni, di abbattimento delle barriere architettoniche e di adeguamento degli impianti tecnologici, che dovranno essere realizzati in coerenza ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto urbanistico.

#### SOTTOZONE B(n)R2

Tale sottozona comprende ambiti caratterizzati dalla compresenza di edifici affatto diversi per tipo, dimensione, epoca di costruzione, suscettività alla modificazione e/o sostituzione. Risulta pertanto indispensabile che gli interventi di trasformazione (lettere d) f), g) e h) dell'art. 13 facciano riferimento alle condizioni contestuali, garantendo la ricomposizione morfologica degli isolati e la permanenza dei caratteri compositivi di pregio dell'edificio, se presenti.

Per tali interventi è richiesta la rappresentazione dello stato di fatto, della consistenza e dei caratteri tipologici dell'edificio, nonché la predisposizione del planovolumetrico, estesi alle aree contigue a quella oggetto dell'intervento.

In assenza di tali strumentazioni, sugli immobili esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 13.

#### SOTTOZONE B(n)R3

Tale sottozona comprende ambiti caratterizzati dalla compresenza di edifici affatto diversi per tipo, dimensione, epoca di costruzione, suscettività alla modificazione e/o sostituzione, la cui riqualificazione assume particolare rilevanza urbana.

Pertanto tali ambiti sono considerati prioritari per l'applicazione di Piani di Recupero, nonché dei Programmi di riqualificazione urbana (ex art.2, comma 2, L. 179/1992) nonché dei Programmi Pilota previsti a livello comunitario, statale e regionale, finalizzati ad affrontare la problematica dei quartieri dissestati mediante approcci innovativi e integrati, oltretutto con le procedure previste per i Piani Particolareggiati della qualità di cui all'art.8.

Il programma di riqualificazione promosso dall'Amministrazione costituisce il quadro di coordinamento e definisce al proprio interno le articolazioni funzionali per la predisposizione dei differenti strumenti di attuazione.

Nelle more della predisposizione dei programmi di riqualificazione gli interventi di cui alle lettere d) f), g) e h) dell'art. 13 possono essere autorizzati previa rappresentazione dello stato di fatto, della consistenza e dei caratteri tipologici dell'edificio, e predisposizione del planivolumetrico, estesi alle aree contigue a quella oggetto dell'intervento.

In assenza di pianificazione attuativa ovvero del planovolumetrico di cui al precedente comma, gli interventi consentiti sugli immobili esistenti sono esclusivamente quelli di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 13 delle NTA.

#### AMBITI CLASSIFICATI RB

Negli edifici ricadenti in tali ambiti gli interventi devono essere mirati alla conservazione dell'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto dei suoi elementi tipologici, formali e strutturali.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Il progetto dovrà essere sottoposto al preventivo parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici.

Si applicano le prescrizioni particolari richiamate nell'art. 67 per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento.

#### SOTTOZONA B-PI1 - Programma Integrato "Soc. RA.VA srl" [18.1]

In tale sottozona l'edificazione è disciplinata mediante il Programma Integrato approvato dal Consiglio

Comunale con Deliberazione n. 67 del 26.11.2013 e redatto ai sensi della L.R. 16/94.

È consentita esclusivamente la realizzazione di complessi edilizi a carattere residenziale con l'integrazione delle destinazioni direzionali e commerciali e della necessaria dotazione di standard.

L'edificazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

Volume edificabile totale max. 11.944 mc

Ripartizione della volumetria edificabile totale:

- volume privato VP 10.936 mc di cui

- volumetria per Residenza 8.541 mc
- volumetria per Servizi Generali 2.395 mc

- volumetria Pubblica per Asilo nido 1.008 mc

Ripartiti in tre corpi di fabbrica secondo la tabella seguente:

fabbricato "A" Ser. Gen. Piano terra 1.091 mc di cui 1.008 in cessione per asilo nido

fabbricato "A" Ser. Gen. Piano primo 920 mc

fabbricato "A" Residenza Piani 2/3/4 2.759 mc

fabbricato "A" Vol Totale 4.770 mc

fabbricato "B" Ser. Gen. Piano terra 1.391 mc

fabbricato "B" Residenza Piani alti 3.633 mc

fabbricato "B" Vol Totale 5.024 mc

fabbricato "C" Vol Resid. Totale 2.149 mc

totale 9.794 mc

Ripartizione delle superfici:

- superficie totale SC 4.094 mq di cui:

- superficie fondiaria 2.712 mq
- standard in cessione 1.382 mq

- standard non reperiti 1.030 mq

La quota di standard non reperiti nell'area verrà compensata con un corrispettivo monetario secondo le modalità previste al successivo art.19.

Nei complessi edilizi realizzati in conformità al programma integrato sono successivamente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro, di ristrutturazione edilizia e di demolizione. Sono ammesse la ricostruzione e la modifica delle destinazioni d'uso nel rispetto della volumetria massima totale prevista per la residenza, con esclusione degli aumenti di volume e della superficie lorda di pavimento e nel rispetto dei limiti di variabilità delle destinazioni sopraindicati.

SOTTOZONA B-PI2 - Programma Integrato "Soc. Downtown Cagliari srl" [18.2]

In tale sottozona l'edificazione è disciplinata mediante il programma integrato approvato dal Consiglio comunale con deliberazione numero \_ del \_ redatto ai sensi dell'articolo 40 della L.R. 8/2015 e della L.R. 16/1994.

È consentita la riqualificazione funzionale e architettonica del complesso edilizio esistente con limitate integrazioni volumetriche, nelle quantità di seguito indicate, finalizzate a garantire la presenza di una struttura alberghiera di livello (segmento lusso) e a utilizzare a fini abitativi i sottotetti e parte delle terrazze esistenti. Deve essere mantenuta l'omogeneità tipo-morfologica del complesso edilizio, devono essere privilegiati gli interventi nelle pertinenze esterne volti al miglioramento del rapporto tra edifici e spazio pubblico, così come deve essere garantita un'elevata qualità architettonica, con particolare attenzione alle coerenze cromatiche, agli elementi costruttivi e decorativi, quali serramenti, parapetti, coronamenti.

Sono comunque consentiti gli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche e di adeguamento degli impianti tecnologici, che dovranno essere realizzati in coerenza ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto urbano interessato. Il complesso edilizio esistente interessato dal programma integrato deve essere rifunzionalizzato nel rispetto delle destinazioni urbanistiche e delle quantità volumetriche di seguito indicate:

zona B - volumetria residenziale mc 25.465,97

zona G - volume a destinazione alberghiera mc 12.069,56

Le integrazioni volumetriche massimali, da realizzarsi in conformità a quanto previsto nel programma integrato, sono le seguenti:

- volume massimo in ampliamento = mc 4.658,58, di cui:

- volume a destinazione alberghiera = mc 1.125,21
- volume a destinazione residenziale per il riuso abitativo dei sottotetti e delle terrazze di copertura = mc 3.533,37.

A seguito della trasformazione sopra indicata è ammessa la possibilità di modificare la destinazione residenziale esistente in servizi generali per ampliare la struttura alberghiera fino al 70% dell'intera volumetria.

Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, oltre agli eventuali interventi di ristrutturazione edilizia dell'esistente, esclusivamente finalizzati a conseguire gli obiettivi della presente norma.

*Note*

[18.1] Sottozona "B-PI1" inserita con variante adottata con DCC 87/2012, approvata con DCC 67/2013 e vigente dal 06/02/2014, BURAS n.7

[18.2] Sottozona "B-PI2" inserita con variante adottata con Deliberazione Commissariale 51/2019, approvata con DCC 72/2019 e vigente dal 10/10/2019, BURAS n.44.

## **ARTICOLO 19 - LA SOTTOZONA BS3\*: AREE PER STANDARD CON POSSIBILITÀ DI RICLASSIFICAZIONE**

Tali sottozone, rappresentate in cartografia con rigatura sovrapposta alla classificazione di zona standard, identificano le aree da destinarsi a servizi standard per le zone B, già in precedenza classificate tali, di superficie fino a 10.000 mq, tuttora non acquisite al patrimonio pubblico, localizzate in aree suscettibili di una trasformazione urbanistica tale da determinare una continuità ed omogeneità tipologica dell'edificato con le zone B adiacenti.

La classificazione urbanistica a standard diventa definitiva a seguito dell'esercizio, da parte dell'Amministrazione Comunale, del diritto/facoltà di esproprio secondo le modalità di legge.

Fino al verificarsi di tale condizione, e comunque decorsi cinque anni dalla data di approvazione del PUC, tali aree sono ridefinite come aree con utilizzo misto pubblico-privato, essendo una quota determinata di esse resa disponibile per l'edificazione privata.

Agli effetti della classificazione urbanistica sono pertanto aree di intervento coordinato pubblico-privato, così articolate:

- zona B 60% della superficie totale;
- zona S 40% della superficie totale.

Nel caso di iniziativa privata – che può essere promossa a partire dalla piena vigenza del PUC - è richiesta la presentazione del progetto preliminare al fine dell'ottenimento del Parere Preventivo (art.15 R.E.); in tale parere vengono definiti i parametri urbanistici e le modalità dell'intervento, anche in relazione all'effettivo conseguimento della dotazione di standard previsti dal Piano.

Il progetto segue le seguenti prescrizioni:

- lo studio dell'intervento deve essere esteso all'intera sottozona; [19.1]
- nelle ipotesi in cui nella sottozona BS3\* risultino porzioni di aree edificate con volumi assentiti e/o oggetto di sanatoria con iter attivato antecedentemente alla data di approvazione del P.U.C. (BURAS 18.02.2003), qualora da parte dei proponenti venga dimostrata l'impossibilità ad ottenere l'assenso dei proprietari di dette aree per la partecipazione alla proposta del Piano Attuativo, potrà essere loro concessa dal Consiglio Comunale, anche in sede di Parere Preventivo (art.15 R.E.), l'autorizzazione a predisporre lo studio necessariamente esteso all'intera sottozona BS3\* incluso il comparto delle aree già edificate con la previsione dell'attuazione per stralci, ciascuno dei quali convenzionabile e realizzabile separatamente, con il mantenimento delle volumetrie assentite e/o oggetto di sanatoria sui singoli lotti degli stralci non partecipanti alla proposta di Piano Attuativo. Nelle aree restanti viene confermato l'indice territoriale previsto;
- al privato compete una cubatura determinata dall'indice di zona B, pari a 3 mc/mq, computata con riferimento all'intera superficie di zona BS3\*. L'indice fondiario sulla quota parte del privato non può in ogni caso eccedere i 5 mc/mq; la cubatura di pertinenza potrà essere localizzata in aree di espansione residenziale di disponibilità comunale nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal Piano per tali aree. È altresì consentito, nei casi di particolare complessità e previo preliminare assenso del Consiglio Comunale, il trasferimento della cubatura in altra area privata, nel rispetto dei parametri urbanistici massimi ammessi dalla Normativa Regionale, facendo ricorso alle procedure previste per i programmi integrati ai sensi della L.16/1994. In tali casi la cessione della superficie BS3\* deve essere integrale;
- cessione gratuita della superficie destinata a standard, pari al 40% della superficie complessiva della zona

BS3\*;

- realizzazione e cessione gratuita, anche su più livelli interrati, della quota di standard afferente l'intervento, determinata con le modalità vigenti per gli interventi in zona B, nella misura di 18 mq. ogni 100 mc. per la sola parte di volumetria eccedente i 3 mc./mq. Tali cessioni possono essere destinate per intero a parcheggi pubblici ed eventualmente reperite nei piani pilotis, nei seminterrati o nei piani intermedi, assicurandone l'accessibilità e la fruibilità. Qualora dette cessioni comportino soluzioni non razionali o tecnicamente inaccettabili, esse potranno essere sostituite o da altre aree in zone immediatamente limitrofe, ovvero da un corrispettivo monetario nella misura e secondo i criteri stabiliti, in via generale, con deliberazione del Consiglio Comunale;
- realizzazione degli standard: la superficie di standard necessaria per il fabbisogno delle zone B deve essere complessivamente pari alla superficie totale della sottozona BS3\* ed è così costituita: - area con destinazione S3 a livello suolo pari al 40% del lotto BS3\*;
- superfici interrate, anche su più livelli, complessivamente pari al 60% dell'intero lotto BS3\*, con destinazione S4;
- la superficie S3 è acquisita per cessione gratuita; l'Amministrazione Comunale potrà concordare con il privato proponente la realizzazione e la gestione dei parcheggi interrati e del verde pubblico di superficie; dette opere potranno essere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e gli eventuali maggiori oneri potranno essere compensati con l'affidamento al privato della gestione dei parcheggi pubblici, definendo la durata della concessione e le tariffe del servizio, sulla base di apposito regolamento concessorio;
- qualora venisse dimostrata la non sostenibilità economica dell'intervento, o altre problematiche incidenti sulla fattibilità dello stesso, le superfici interrate con destinazione S4, pari al 60% dell'intero lotto BS3\*, potranno essere sostituite dal proponente l'intervento con altre aree in zone immediatamente limitrofe e comunque di valore non inferiore a quello imputabile alla superficie interrata non ceduta, ovvero con un corrispettivo monetario da versare su apposito fondo a destinazione vincolata per la realizzazione dei parcheggi, nella misura e secondo i criteri stabiliti, in via generale, con deliberazione del Consiglio Comunale. In questo caso, una superficie equivalente con destinazione S4 dovrà essere realizzata dal Comune in aree di proprietà comunale, individuate nell'allegato di Contabilità Urbanistica, ricadenti nello stesso bacino o in quello adiacente. L'Amministrazione Comunale procederà alla realizzazione dei parcheggi una volta raggiunta una entità di superfici tale da garantire la sostenibilità gestionale dell'intervento.

*Note*

[19.1] *Le parole "lo studio del" sono state introdotte dalla variante adottata con DCC 8/2009, approvata con DCC 58/2009, integrata con DCC 51/2010 e vigente dal 29/10/2010, BURAS n.32.*

## **ARTICOLO 20 - LA ZONA C**

Sono classificate zone omogenee C le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali che risultino inedificate, o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i parametri volumetrici minimi richiesti per le zone B.

INTERVENTI CONSENTITI

Nelle zone omogenee C sono in generale consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g), h), i) dell'art 13, fatte salve le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone:

PARAMETRI URBANISTICI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE In linea generale nelle zone omogenee C l'indice territoriale non potrà superare 1,5 mc/mq e l'indice fondiario 5 mc/mq., fatte salve le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone.

Le volumetrie riferibili alla zona C sono così ripartite: residenza 70% servizi pubblici 10 %, servizi strettamente connessi con la residenza, 20 %.

L'edificazione nelle zone omogenee C è subordinata all'approvazione di un piano attuativo, che dovrà prevedere cessioni gratuite di aree, nella misura di 18 mq ogni 100 mc, fatte salve le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone.

I piani attuativi dovranno individuare anche la localizzazione degli impianti e delle attrezzature tecnologiche specifiche a servizio dell'insediamento. I relativi volumi, in quanto volumi tecnici, non sono da computarsi ai fini del calcolo delle volumetrie ammissibili.

In assenza di piano attuativo possono essere consentiti sugli edifici esistenti soltanto gli interventi di cui alle lettere a), b), c), h) dell'art. 13.

Nel caso di lotto intercluso, sono ammessi tutti gli interventi di cui al precedente comma, utilizzando l'indice

di edificabilità specifico della sottozona e previa cessione gratuita di aree per standard nella misura di 18 mq ogni 100 mc, in relazione all'intera volumetria da realizzare.

Qualora dette cessioni comportino soluzioni non razionali o tecnicamente inaccettabili, esse potranno essere sostituite da altre aree in zone immediatamente limitrofe.

Costituisce lotto intercluso una superficie, non superiore a 3000 mq, circoscritta da aree edificate o facenti parte di altra zona omogenea, o destinate a viabilità, senza alcuna soluzione di continuità con altre aree edificabili della medesima zona omogenea.

Nelle aree di distacco, al di fuori del sedime dei fabbricati sono vietate le costruzioni, ad eccezione delle autorimesse e dei serbatoi completamente interrati, delle cabine elettriche per la trasformazione MT/BT e dei volumi tecnici di cui all'art. 2 lett. I. 5) del Regolamento Edilizio nel rispetto dei distacchi previsti dal codice civile. All'interno dei cortili, nel rispetto dei distacchi possono essere realizzate protezioni di impianti antincendio strettamente necessari per la sicurezza del fabbricato, parcheggi anche parzialmente interrati, al di fuori del sedime dei fabbricati, purché l'altezza misurata tra la quota delle sistemazioni esterne e l'intradosso della copertura sia inferiore a ml 0,80. In tal caso la parte fuori terra non interviene nel computo delle cubature.

ARTICOLAZIONE DELLE ZONE C Il PUC conferma le zone C individuate dal previgente Piano dei Servizi e individua nuove zone di espansione residenziale all'interno degli ambiti di intervento coordinato IC e all'interno delle zone di integrazione GI.

Per le nuove zone IC e GI le modalità di utilizzo sono specificatamente definite all'interno dei Quadri Normativi, con l'indicazione degli indici volumetrici, territoriali e fondiari, la tipologia edilizia di riferimento, le quote di cessione e ogni altro onere relativo.

## **ARTICOLO 21 - LE ZONE C CONFERMATE: SOTTOZONE C\*, C1, C2, C3, C4, C5**

La definizione di zona C è mantenuta nelle zone così classificate dal Piano dei Servizi previgente, con la seguente specificazione:

- C\*, le zone C del previgente Piano dei Servizi per le quali all'atto dell'adozione del PUC lo strumento attuativo è perfezionato, anche se non completamente attuato. Si rappresentano in cartografia gli usi normativamente definiti e le relative cessioni. Per tali zone restano in vigore le disposizioni che hanno presieduto alla loro formazione (art. 17 L.1150/1942). Per le nuove costruzioni e per gli interventi sugli edifici esistenti permane l'obbligo a tempo indeterminato di rispettare gli allineamenti e le prescrizioni normative stabilite dal piano attuativo. Sono comunque possibili varianti sostanziali al piano attuativo nella sua globalità nel rispetto delle norme vigenti al momento dell'approvazione.
- C1, C2, C3, C4, C5 le zone per le quali, all'atto dell'adozione del PUC non risulta perfezionata alcuna lottizzazione convenzionata, e di conseguenza non si sono esplicitamente definiti gli usi territoriali delle diverse zone e le relative cessioni; per tali zone si confermano le prescrizioni urbanistiche previgenti nel Piano dei Servizi.

### **SOTTOZONE C1, C2, C3, C4, C5**

Le zone omogenee C di espansione sono differenziate con i simboli seguenti, che si riferiscono ad altrettante sottozone, a seconda delle particolari prescrizioni edilizie e di densità edificatoria: C1, C2, C3, C4, C5.

I piani di lottizzazione devono interessare superfici continue, estese ad almeno 3 Ha, senza esclusione di alcuna area all'interno del loro perimetro, delimitate in modo da garantire soluzioni coerenti con l'assetto urbanistico dell'ambito territoriale nel quale ricadono. In particolare non potranno essere escluse dal piano di lottizzazione quelle superfici che diventerebbero in tal modo lotti interclusi, o per le quali verrebbe preclusa una compiuta edificabilità.

Può essere ammessa una superficie inferiore ai 3 Ha qualora risulti interamente delimitata da zone di diversa destinazione e/o da strade pubbliche esistenti, o lotti urbanistici già utilizzati.

### **SOTTOZONE C1, C2**

La densità territoriale non dovrà essere superiore rispettivamente a 1,5 mc./mq. per la zona C1 e ad 1,00 mc./mq. per la zona C2.

Le tipologie edilizie da assumere nelle lottizzazioni potranno essere del tipo in linea o isolato, con altezze massime di ml 24 per le sottozone C1 e di ml 7,50 per le sottozone C2.

I fabbricati potranno sorgere a filo stradale o in arretramento, con distacco dall'asse stradale pari almeno a metà dell'altezza dell'edificio. I distacchi dai confini del lotto non in fregio a strada dovranno risultare pari almeno alla metà dell'altezza del fabbricato; tale distacco potrà ridursi fino ad 1/3 dell'altezza stessa per corpi di fabbricato di estensione non maggiore di ml 13.

In ogni caso il valore minimo del distacco dai confini non potrà essere inferiore a ml 5,00.

I distacchi fra i fabbricati non potranno essere minori della semisomma delle loro altezze.

Qualora però uno dei fronti dei due prospetti fra i quali si considera la distanza, sia inferiore o uguale a ml 13,00, questa distanza può essere concessa di valore pari a  $1/2 + 1/3$  delle rispettive altezze dei due fabbricati. Tale distanza non potrà, in ogni caso, essere inferiore a ml 10,00.

Sono vietate le costruzioni all'interno dei cortili e nelle aree di distacco dei fabbricati, a qualunque uso destinate, ad eccezione dei locali completamente interrati ad uso autorimessa e serbatoi.

Le aree non edificate e non destinate a parcheggi dovranno essere sistemate e mantenute a giardino.

Devono essere previsti parcheggi privati, anche all'aperto, in ragione di un minimo di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

#### SOTTOZONE C3

La densità territoriale non dovrà essere superiore a 1,5 mc/mq La densità fondiaria non dovrà essere superiore a 3 mc/mq.

La tipologia edilizia dovrà rispondere alle seguenti caratteristiche:

1. area del lotto: non inferiore a mq 600;
2. area coperta: non superiore a 1/4 dell'area del lotto e non superiore a 360 mq;
3. sviluppo massimo del fronte degli edifici: ml 25,00;
4. altezza massima degli edifici: ml 10,50;
5. numero massimo dei piani: tre piani abitabili oltre eventuale piano interrato o seminterrato, eventuale piano di sgombero sottotetto. È consentito, oltre l'altezza massima anzidetta, un solo piano abitabile in ritiro, di altezza massima lorda di ml 3,00; il ritiro minimo di tale piano rispetto a tutti i prospetti dell'edificio deve risultare di almeno ml 2,50, fatta eccezione, sul lato dell'eventuale vano scala a prospetto, per una estensione del fronte non superiore a ml 12,00, comprendente l'ingombro dello stesso vano scala;
6. gli edifici devono distare dall'asse stradale non meno di ml 8,00 e, nello stesso tempo, devono distare da qualsiasi confine del lotto con strada non meno di ml 4,00. I distacchi dagli altri confini, non su strada, non devono essere inferiori a ml 6,00; la distanza fra edifici non dovrà essere inferiore a ml 12,00;
7. sono vietate le costruzioni all'interno dei cortili e nelle aree di distacco dei fabbricati, a qualunque uso destinate, ad eccezione dei locali completamente interrati ad uso autorimessa e serbatoi;
8. le aree del lotto non edificate e non destinate al parcheggio devono essere sistemate e mantenute a giardino.

#### SOTTOZONE C4

La densità territoriale non dovrà essere superiore a 0,77 mc/mq La densità fondiaria non dovrà essere superiore a 1 mc/mq.

La tipologia edilizia dovrà rispondere alle seguenti caratteristiche:

1. area del lotto: non inferiore a mq 800;
2. area coperta: non superiore a mq 360;
3. altezza massima: ml 7,50;
4. gli edifici devono distare almeno ml 5,00 da ogni confine. La distanza fra edifici non deve essere inferiore a ml 10,00;
5. sono consentiti spazi interni aventi carattere di "patio" sistemato a giardino, definito da corpi di fabbricato ad un solo piano; questi spazi interni devono avere lati e distanze minime fra pareti prospicienti di dimensioni non superiori a ml 6,00;
6. sono vietate le costruzioni all'interno dei cortili e nelle aree di distacco dei fabbricati, a qualunque uso destinate, ad eccezione dei locali completamente interrati ad uso autorimessa e serbatoi;
7. le aree del lotto non edificate e non destinate a parcheggio devono essere sistemate e mantenute a giardino.

#### SOTTOZONE C5

La densità territoriale non dovrà essere superiore a 0,35 mc/mq. La densità fondiaria non dovrà essere superiore a 0,375 mc/mq.

La tipologia edilizia dovrà rispondere alle seguenti caratteristiche:

1. superficie coperta: non superiore a 1/20 della area del lotto;
2. altezza massima: ml 7,50;
3. distacchi minimi dai confini e fra costruzioni: ml 8,00;

4. sono consentiti spazi interni aventi il carattere di "patio" sistemato a giardino, definiti da corpi di fabbricato ad un solo piano; questi spazi interni devono avere lati e distanze minime fra pareti prospicienti, di dimensioni non inferiori a ml 6,00;
5. sono vietate le costruzioni all'interno dei cortili e nelle aree di distacco dei fabbricati, a qualunque uso destinate, ad eccezione dei locali completamente interrati ad uso autorimessa e serbatoi;
6. gli spazi non edificati e non destinati al parcheggio dovranno essere sistemati e mantenuti a giardino; dovrà essere altresì conservata l'alberatura di alto fusto esistente.

## **ARTICOLO 22 - LE ZONE C IN AMBITO DI TRASFORMAZIONE: SOTTOZONE IC, ER**

In linea generale, fatte salve eventuali differenziazioni derivanti da condizioni locali specificate nei Quadri Normativi, l'utilizzazione delle aree di trasformazione a fini residenziali si attua attraverso il intervento coordinato di cui all'art. 7; nel caso di iniziativa privata dovrà essere predisposta la proposta di intervento da sottoporre a parere preventivo ai sensi dell'art.6.

In assenza di piano attuativo possono essere consentiti sugli edifici esistenti soltanto gli interventi di cui alle lettere a), b), c), h) dell'art. 13.

### **GLI AMBITI DI INTERVENTO COORDINATO IC**

Negli ambiti di intervento coordinato sono localizzate ed integrate funzionalmente tre specifiche destinazioni urbanistiche:

la destinazione residenziale (zona C);

la destinazione per servizi di interesse generale (zona G);

la destinazione di Parco Urbano o connettivo verde tra parti della città (zona GS/IC).

Gli elementi che caratterizzano e definiscono normativamente gli ambiti di intervento coordinato sono i seguenti:

la ripartizione percentuale delle superfici attribuite alle diverse destinazioni urbanistiche;

la conseguente specializzazione funzionale, ossia la valenza urbanistica prevalente;

la percentuale di superficie libera rispetto a quella totale di intervento, ossia l'area non impegnata dalla superficie urbanizzabile della zona C e dalla superficie di zona G, disponibile pertanto per il verde pubblico o privato e per le attrezzature di Parco Urbano.

Nel computo delle volumetrie dovranno essere incluse quelle derivanti da nuova costruzione e dal recupero di eventuali preesistenze, se ritenute coerenti e compatibili con il proposto assetto planovolumetrico dell'area; le preesistenze eccedenti la cubatura massima consentita dovranno essere demolite.

Le prescrizioni di dettaglio definiscono le cessioni obbligatorie per le diverse zone e la percentuale di superficie urbanizzabile per la residenza (fondiario, strade e standard relativi al nuovo intervento), da reperire negli ambiti di localizzazione preferenziale dei volumi individuati nella cartografia in scala 1:2000.

In ogni caso, nelle zone G, per le nuove costruzioni e i mutamenti di destinazione d'uso, con destinazioni commerciale e direzionale, dovrà essere assicurata una dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico, escluse le sedi viarie, in misura non inferiore a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, dei quali almeno la metà destinata a parcheggi. Una quota parte di detti spazi, non inferiore a 20 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, dei quali almeno la metà attrezzata a parcheggio, da prevedersi all'esterno dell'area di pertinenza dei fabbricati e fruibile al pubblico in qualunque orario, dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

Sulla base dei predetti elementi si distinguono 7 classi urbanistico-funzionali:

1) ambiti con prevalente valenza ambientale:

ripartizione percentuale delle superfici:

- zona C 35% SC

- zona G 0% SC

- zona GS/IC 65% SC

- superficie libera dall'edificazione 70% SC

2) ambiti con valenza ambientale e di sostegno alla struttura direzionale:

ripartizione percentuale delle superfici:

- zona C 34% SC

- zona G 6% SC

- zona GS/IC 60% SC

- superficie libera dall'edificazione 60% SC

3) ambiti con valenza ambientale e di sostegno residenziale:

ripartizione percentuale delle superfici:

- zona C 47% SC

- zona G 0% SC

- zona GS/IC 53% SC

- superficie libera dall'edificazione 63% SC

4) ambiti di rafforzamento urbano di aree periferiche:

ripartizione percentuale delle superfici:

- zona C 47% SC

- zona G 20% SC

- zona GS/IC 33% SC

- superficie libera dall'edificazione 43% SC

5) ambiti di riassetto residenziale di aree periferiche compromesse:

ripartizione percentuale delle superfici:

- zona C 70% SC

- zona G 30% SC

- zona GS/IC 0% SC

- superficie libera dall'edificazione 0% SC

6) ambiti di espansione residenziale privata e pubblica:

ripartizione percentuale delle superfici:

- zona C 80% SC

- zona G 20% SC

- zona GS/IC 0% SC

- superficie libera dall'edificazione 0% SC

7) ambiti di espansione residenziale con valenza ambientale:

ripartizione percentuale delle superfici:

- zona C 93% SC

- zona G 7% SC

- zona GS/IC 0% SC

- superficie libera dall'edificazione 60% SC

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Per edilizia agevolata è ammesso un incremento dell'indice di edificabilità territoriale, se indicato nei Quadri Normativi, nella misura del 30% della quota di zona C.

Queste volumetrie integrative dovranno essere distribuite, nel rispetto dell'indice massimo di 1,50 mc/mq delle zone C, su superfici da individuare tra quelle che il Quadro Normativo di riferimento indica come "lasciate libere dall'edificazione".

SOTTOZONA ER Aree parzialmente interessate da edificazione sorta in ambito agricolo in assenza di pianificazione attuativa, per le quali è necessario procedere al risanamento urbanistico. L'edificazione è subordinata alla predisposizione di un Piano di Lottizzazione esteso all'intera zona con i seguenti parametri urbanistici:

- indice di edificabilità territoriale 0,7 mc/mq;
- indice fondiario lotti di nuova edificazione 3 mc/mq;
- altezza massima degli edifici 7,5 mt;
- cessioni per standard 25 mq/ab.

Nel computo delle volumetrie sono comprese le edificazioni preesistenti.

## **ARTICOLO 23 - LA ZONA D**

Sono classificate zone omogenee D le parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti industriali, artigianali, piccole industrie compatibili, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.

### **INTERVENTI CONSENTITI**

Nelle zone omogenee D sono in generale consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g), h), i) dell'art 13 delle presenti NTA, fatte salve le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone.

### **ARTICOLAZIONE DELLE ZONE D**

Le zone D sono così articolate:

- zone D confermate, nelle quali si mantengono le norme del previgente Piano dei Servizi;
- zone DG: zone D integrate con servizi generali G; [23.1]
- zone DR in ristrutturazione urbanistica;
- zone D\* in ambito di riclassificazione.

### *Note*

[23.1] Il nuovo articolo: "ART.24 bis LE ZONE DG: ZONE D INTEGRATE CON SERVIZI GENERALI G" è stato inserito a seguito di variante adottata con DCC 49/2013, approvata con DCC 6/2014 e vigente dal 11/12/2014, BURAS n.58.

## **ARTICOLO 24 - LE ZONE D CONFERMATE: AGGLOMERATO DI MACCHIAREDDU, EX SOTTOZONA D1**

Zone previste dai precedenti strumenti urbanistici comunali confermate dal PUC (agglomerato di Macchiareddu compreso nel piano A.S.I. ed ex zone D1).

### **AGGLOMERATO DI MACCHIAREDDU COMPRESO NEL PIANO A.S.I.**

In questo agglomerato sono consentiti gli interventi specificamente previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Territoriale dell'Area di Sviluppo Industriale di Cagliari, secondo le destinazioni d'uso e le modalità ivi prescritte riportate nell'allegato A.

Le zone che il Piano A.S.I. destina ad attrezzature consortili e verde attrezzato contrassegnate nella cartografia allegata alla Deliberazione C.C. n. 136 del 06.06.1995 con un asterisco (\*) e precisamente quella di Sa Illetta, quella dei Vecchi Bagni Carboni e quella antistante il tratto finale del canale realizzato in attuazione del Piano di Risanamento della Laguna di S.Gilla, sono riclassificate HG, H, RB, GH secondo le indicazioni cartografiche e le specificazioni del Quadro Normativo N. 7. Sono comunque consentiti gli interventi definiti nei Programmi speciali di Salvaguardia (Life Natura) e di Valorizzazione (Pia -Gilia 6 Sud).

### **EX SOTTOZONA D1**

#### **USI PREVISTI E COMPATIBILI**

Con riferimento alle definizioni di cui all'art.10, costituiscono destinazioni tipiche per le zone D confermate tutte quelle attinenti le attività di produzione di beni e di servizi, con particolare riferimento all'artigianato ed al commercio.

In particolare sono consentiti:

- artigianato di servizio compatibile con i contesti residenziali (cat. F1);
- artigianato produttivo compatibile e incompatibile con i contesti residenziali (cat. F2);
- attività commerciali al dettaglio (cat. B1);
- attività commerciali all'ingrosso (cat. B2);
- centri commerciali integrati (cat. B3);
- pubblici esercizi (cat. B4);
- servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato (cat. C5);
- attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani (cat. G3);
- parcheggi attrezzati di uso pubblico e privati (cat. G4);
- distributori di carburante (cat. G6).

#### **PARAMETRI URBANISTICI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

L'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo nel quale dovranno essere individuate:

- aree in cessione gratuita da destinare a spazi pubblici (attività collettive, verde pubblico e parcheggi, escluse le superfici per la viabilità) nella misura minima del 10% della Superficie di intervento;
- aree destinate ad accogliere gli impianti e le attrezzature tecnologiche specifiche a servizio dell'insediamento.

I piani di lottizzazione convenzionata dovranno interessare per intero la superficie delimitata da zone di diversa destinazione e/o da strade pubbliche esistenti, ovvero una superficie non inferiore a 3 Ha.

In assenza di piano attuativo sugli immobili esistenti sono consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), g), h), i) dell'art 13, nel rispetto dei parametri urbanistici e edilizi.

L'attività edilizia è regolata dalle seguenti prescrizioni:

il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto non dovrà superare il valore di 0,40;

l'indice di utilizzazione, rappresentato dal rapporto fra l'area di calpestio lordo, costruito anche su diversi piani, e l'area del lotto, non dovrà superare il valore di 0,60. Ai fini del computo dei suddetti indici di utilizzazione non vengono considerate le superfici dei locali per volumi tecnici ed autorimesse, interrati per almeno 2/3 della loro altezza, contenuti nella quantità necessaria per sopperire a disposizione di legge e di regolamento purché venga rispettato comunque il rapporto di cui al precedente punto 1);

i fabbricati, ad eccezione delle cabine elettriche a servizio degli stessi, dovranno distare dai confini del lotto verso le strade, che vengono utilizzate per l'accesso carrabile, almeno ml 15,00 e dagli altri confini del lotto almeno ml 8,00 comprese le strade interne;

per gli edifici a carattere commerciale e direzionale dovranno essere reperiti spazi pubblici o ad uso pubblico nella misura di 80 mq per ogni 100 mq di Superficie lorda di pavimento, di cui almeno 50 mq destinati a parcheggi; in ogni caso dovrà essere assicurato un numero di parcheggi pertinenziali, rapportato alle superfici di vendita complessive previste, conforme ai parametri indicati all'art. 12.

le strade comunali di collegamento urbano e le strade di collegamento extraurbano provinciali e statali non possono essere assunte come supporto viario per l'accesso diretto ai lotti, che dovrà essere ottenuto tramite apposite strade di servizio da inquadrarsi attraverso i predetti piani attuativi;

gli interventi di nuova costruzione possono essere assentiti mediante concessione diretta nel caso in cui l'area interessata sia dotata di adeguata strada pubblica di servizio già esistente, non superi la superficie di un ettaro (1 Ha), sia interclusa tra zone di diversa destinazione e/o lotti già utilizzati da costruzioni esistenti, e/o strade pubbliche esistenti;

sono ammessi ampliamenti e ristrutturazioni di impianti esistenti in relazione con l'attività produttiva in atto;

è vietata la costruzione di abitazioni a meno di quelle strettamente necessarie per il servizio di sorveglianza;

Per programmi di completamento e/o riqualificazione dell'esistente promossi dai privati mediante piano attuativo interessante superfici non inferiori ai 3 Ha, le ordinarie destinazioni previste per le zone D sono integrabili con funzioni direzionali quali uffici pubblici e privati, istituti di credito ed assicurativi, sedi di giornali, radio e tv, sedi bancarie e borsistiche, finanziarie ed assicurative, sedi professionali di rappresentanza, sedi di Enti, istituzioni, associazioni. La trasformazione può riguardare al massimo il 50% delle superfici di calpestio assentibili sulla base dei parametri stabiliti per la zona D e, per le superfici destinate a tali funzioni integrative, l'altezza di interpiano non può essere superiore a ml 3,50.

È ammessa la realizzazione di parcheggi interrati; la quota di superficie interrata non può comunque superare la dotazione strettamente necessaria richiesta per i parcheggi e stabilita dalla normativa vigente (10% della volumetria + l'80 % della superficie complessiva). Ove, per le attività commerciali, si rendessero necessarie, in applicazione del Piano Commerciale, superfici ulteriori per parcheggi, tali spazi possono essere reperiti nelle aree libere del lotto.

#### **ARTICOLO 24 BIS - LE ZONE DG: ZONE D INTEGRATE CON SERVIZI GENERALI G**

Trattasi di aree quasi totalmente edificate con destinazioni d'uso artigianali e commerciali tipici delle zone D, localizzate in un contesto urbano, contiguo al tessuto insediativo residenziale, nel quale è forte la domanda per usi tipici delle zone G per servizi generali. In queste aree possono coesistere attività artigianali di servizio compatibili con i contesti residenziali, attività commerciali e determinate attività tipiche dei servizi generali. [24bis.1]

##### **USI PREVISTI E COMPATIBILI**

Con riferimento alle definizioni di cui all'art.10, costituiscono destinazioni ammissibili per la sottozona tutte quelle relative ad attività produttive compatibili con il contesto residenziale, in particolare quelle attinenti le attività di produzione di beni e di servizi, quelle artigianali compatibili con i contesti residenziali, quelle commerciali e quelle tipiche dei servizi generali come di seguito indicato.

In particolare sono consentiti:

- attività commerciali al dettaglio (cat. B1);
- attività commerciali all'ingrosso (cat. B2);
- centri commerciali integrati (cat. B3);

- pubblici esercizi (cat. B4);
- uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico (cat. C4);
- servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato (cat. C5);
- locali per lo spettacolo e lo svago (cat. D3);
- fiere e mostre (cat. D5);
- attrezzature socio sanitarie (cat. E1);
- artigianato di servizio compatibile con i contesti residenziali (cat. F1);
- attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani (cat. G3);
- parcheggi attrezzati di uso pubblico e privati (cat. G4);
- distributori di carburante (cat. G6).

#### PARAMETRI URBANISTICI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Sugli immobili esistenti sono consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), g), f) h), i) dell'art. 13, nel rispetto dei parametri urbanistici e edilizi sotto indicati.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica o di interventi di nuova edificazione su aree rese libere a seguito di interventi di demolizione, aventi un'estensione maggiore o uguale a un ettaro (1 Ha), la trasformazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi sotto indicati, nel quale dovranno inoltre essere individuate:

- aree in cessione gratuita da destinare a spazi pubblici (attività collettive, verde pubblico e parcheggi, escluse le superfici per la viabilità) nella misura minima del 10% della Superficie di intervento;
- aree destinate ad accogliere gli impianti e le attrezzature tecnologiche specifiche a servizio dell'insediamento.

L'attività edilizia è regolata dalle seguenti prescrizioni:

1. il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto non dovrà superare il valore di 0,40;
2. l'indice di utilizzazione, rappresentato dal rapporto fra l'area di calpestio lordo, costruito anche su diversi piani, e l'area del lotto, non dovrà superare il valore di 0,60. Ai fini del computo dei suddetti indici di utilizzazione non vengono considerate le superfici dei locali per volumi tecnici ed autorimesse, interrati per almeno 2/3 della loro altezza;
3. l'indice di edificabilità territoriale massimo è pari a 3 mc/mq;
4. i fabbricati, ad eccezione delle cabine elettriche a servizio degli stessi, dovranno distare dai confini del lotto verso le strade, che vengono utilizzate per l'accesso carrabile, almeno ml 15,00 e dagli altri confini del lotto almeno ml 8,00 comprese le strade interne;
5. per gli edifici a carattere commerciale, direzionale e per le destinazioni d'uso ammissibili tipiche delle zone G di cui all'art. 12 dovranno essere reperiti spazi pubblici o ad uso pubblico nella misura di 80 mq per ogni 100 mq di Superficie lorda di pavimento, di cui almeno 50 mq destinati a parcheggi; in ogni caso dovrà essere assicurato un numero di parcheggi pertinenziali, rapportato alle superfici di vendita complessive previste, conforme ai parametri indicati all'art. 12.
6. gli interventi di nuova costruzione e di demolizione degli edifici esistenti e successiva ricostruzione anche con differente sagoma, possono essere assentiti mediante concessione diretta nel caso in cui l'area interessata sia dotata di adeguata strada pubblica di servizio già esistente, la sua superficie sia inferiore ad un ettaro (1 Ha), sia interclusa tra zone di diversa destinazione e/o lotti già utilizzati da costruzioni esistenti e/o strade pubbliche esistenti, e sia sufficientemente infrastrutturata;
7. è vietata la costruzione di abitazioni a meno di quelle strettamente necessarie per il servizio di sorveglianza.

*Note*

*[24bis.1] Il nuovo articolo: "ART.24 bis LE ZONE DG: ZONE D INTEGRATE CON SERVIZI GENERALI G" è stato inserito a seguito di variante adottata con DCC 49/2013, approvata con DCC 6/2014 e vigente dal 11/12/2014, BURAS n.58.*

#### **ARTICOLO 25 - LA SOTTOZONA DR IN RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Sono classificate zone DR quelle porzioni di territorio precedentemente classificate come zone D1 e non ancora adeguatamente infrastrutturate o completate, o aree con preesistenze di tipo artigianale e commerciale da recuperare.

Al fine di definire coerentemente l'impianto urbanistico e gli eventuali interventi di mitigazione dell'impatto ambientale, è prescritta la predisposizione di uno strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata nel

rispetto delle prescrizioni valide per le zone D.

In assenza di piano attuativo sugli immobili esistenti sono consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), h), i) dell'art.13 con le modalità delle zone D.

Gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento possono essere assentiti mediante concessione diretta, nel caso in cui l'area interessata sia dotata di adeguata strada pubblica di servizio già esistente, non superi la superficie di 5000 mq, risulti interclusa tra zone di diversa destinazione e/o lotti già utilizzati da costruzioni esistenti, e/o strade pubbliche esistenti.

Per superfici estese all'intera unità cartografica, ovvero di consistenza non inferiore ad 1 Ha, i proprietari delle aree possono chiedere la riconversione urbanistica integrale a zona G2, da attuarsi, previa approvazione di apposita variante con le modalità previste dall'art. 20 della L.R. 45/1989, mediante Piano attuativo finalizzato alla ristrutturazione urbanistica di ambiti industriali compromessi. La perimetrazione non dovrà escludere alcuna area al proprio interno e dovrà essere tale da garantire soluzioni coerenti con l'assetto urbanistico dell'ambito territoriale in cui ricade l'intervento. In particolare non potranno essere escluse quelle superfici che diventerebbero in tal modo lotti interclusi, o per le quali verrebbe preclusa una compiuta edificabilità.

## **ARTICOLO 26 - LE ZONE D\* IN RICLASSIFICAZIONE**

Sono classificate zone D\* quelle parti del territorio per le quali si promuove la riconversione dalla precedente destinazione D ad altra destinazione.

ARTICOLAZIONE DELLE ZONE D\*

Sottozona D\*/GI, con destinazione residenziale ed integrazione con servizi di interesse generale;

Sottozona D\*/G, conservative dei volumi esistenti, con destinazione per servizi generali di interesse urbano.

PARAMETRI URBANISTICI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE.

L'intervento si attua con Piano di Intervento Coordinato (art. 7) esteso all'intera sottozona individuata nella cartografia di Piano, o con le modalità dei Programmi Integrati (art. 6). Nelle sottozone D\*/GI in assenza di tali strumenti sugli immobili esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 13, lettere a), b), c), h) ed i) quest'ultima a condizione che siano rispettate le destinazioni previste per la zona G. Nelle sottozone D\*/G in assenza degli strumenti di cui al 1° comma sugli immobili esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) ed h) dell'art. 13, mantenendo la destinazione originaria. [26.1]

Per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e mutamenti di destinazione d'uso non sono ammesse le destinazioni d'uso per industria e per artigianato produttivo non compatibili con la residenza.

In tali sottozone, fatte salve le prescrizioni specifiche contenute nei Quadri Normativi, l'edificazione dovrà seguire le seguenti prescrizioni:

SOTTOZONE D\*/GI

Lo strumento attuativo dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

Indice di edificabilità territoriale 3 mc/mq

Ripartizione della volumetria edificabile:

- zona C 25%

- zona G 75%

Ripartizione delle superfici:

- zona C 50% SC

- zona G 50% SC

Valori limite edificazione in zona C:

- indice territoriale 1,5 mc/mq

- indice fondiario 5 mc/mq

- altezza 16 mt

Valori limite edificazione in zona G:

- indice territoriale 5 mc/mq

- altezza 16 mt

nel caso preesistano nell'area delle volumetrie regolarmente assentite, ai sensi del punto L) dell'art.2 del Regolamento Edilizio, che superano l'indice suddetto di 3,0 mc/mq è consentita la loro conferma sino al limite massimo di 5,0 mc/mq. Le preesistenze eccedenti tale cubatura massima consentita dovranno essere demolite;

le cessioni per standard, da reperire integralmente nell'ambito di intervento risultano dall'applicazione del

parametro di 25 mq/ab per la quota parte di zona C. Deve essere inoltre ceduta la viabilità necessaria per garantire la corretta accessibilità ed il disimpegno dei corpi di fabbrica;

in ogni caso, nelle zone G, per le nuove costruzioni e i mutamenti di destinazione d'uso, con destinazioni commerciale e direzionale, dovrà essere assicurata una dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico, escluse le sedi viarie, in misura non inferiore a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, dei quali almeno la metà destinata a parcheggi. Una quota parte di detti spazi, non inferiore a 20 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, dei quali almeno la metà attrezzata a parcheggio, da prevedersi all'esterno dell'area di pertinenza dei fabbricati e fruibile al pubblico in qualunque orario, dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

#### SOTTOZONE D\*/GI1

Lo strumento attuativo dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

Indice di edificabilità territoriale 3 mc/mq

Ripartizione della volumetria edificabile:

- zona C 27,5%

- zona G 72,5%

Ripartizione delle superfici:

- zona C 55% SC

- zona G 45% SC

Valori limite edificazione in zona C:

- indice territoriale 1,5 mc/mq

Valori limite edificazione in zona G:

- indice territoriale 5 mc/mq

SOTTOZONE D\*/G Lo strumento attuativo dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

l'intervento dovrà essere volto alla conservazione ed al riutilizzo delle strutture originarie, con eliminazione delle superfetazioni;

le destinazioni consentite, soltanto a seguito di piano attuativo, sono quelle classificate G1, G2, GA1, GA2, con esclusione delle funzioni commerciali della grande distribuzione;

deve essere ceduta la viabilità per garantire una corretta accessibilità ed il disimpegno dei corpi di fabbrica;

il piano attuativo dovrà prevedere per le destinazioni commerciali e direzionali, una dotazione di spazi pubblici, o ad uso pubblico, in misura non inferiore a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, dei quali almeno la metà destinata a parcheggi, realizzati anche su più livelli.

#### Note

[26.1] *Articolo modificato a seguito di variante adottata con DCC 66/2006, approvata con DCC 124/2006 e vigente dal 23/02/2008, BURAS n.6.*

## **ARTICOLO 27 - LA ZONA G**

Sono classificate zone omogenee G le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed 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 e simili.

#### INTERVENTI CONSENTITI

Nelle zone omogenee G sono in generale consentiti tutti gli interventi previsti all'art. 13, fatte salve le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone.

#### ARTICOLAZIONE DELLE ZONE G

Le zone G sono così articolate:

zone G confermate, zone G definite all'interno della città consolidata, zone G già realizzate con concessione diretta o con piano attuativo, zone G in corso d'attuazione o per le quali il Piano attuativo sia stato già approvato al momento dell'adozione del PUC e non ancora convenzionato;

zone G nelle aree di trasformazione, zone G comprese negli ambiti di trasformazione per le quali valgono le prescrizioni del successivo art. 29, con le ulteriori indicazioni di dettaglio contenute nei Quadri Normativi.

## **ARTICOLO 28 - ZONE G CONFERMATE: SOTTOZONE G1, G2, G3, G4, G5I, G6, G7**

Per tali sottozone si confermano le norme del previgente Piano dei Servizi.

Per gli ambiti di piano attuativo restano in vigore le disposizioni che hanno presieduto alla loro formazione (art. 17 L.1150/1942). Per le nuove costruzioni e per gli interventi sugli edifici esistenti permane l'obbligo a tempo indeterminato di rispettare gli allineamenti e le prescrizioni normative stabilite dal piano attuativo. Sono comunque possibili varianti sostanziali al piano attuativo nella sua globalità, nel rispetto delle norme del PUC.

### **USI PREVISTI E COMPATIBILI**

Sono ammesse le destinazioni a servizi, impianti ed attrezzature di interesse generale: uffici pubblici o di interesse collettivo, edifici per l'istruzione secondaria, superiore o universitaria, musei, parchi urbani, attrezzature sanitarie e per l'assistenza, infrastrutture per i trasporti pubblici, alberghi, impianti tecnologici, mercati generali e attività commerciali in genere, caserme, cimiteri, ecc.

Sono vietati gli edifici per abitazione, a meno di quelli strettamente indispensabili per il personale di sorveglianza.

### **PARAMETRI URBANISTICI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

L'edificazione nelle zone omogenee G è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo.

Il Piano attuativo dovrà individuare la localizzazione degli impianti e delle attrezzature tecnologiche specifiche a servizio dell'insediamento. I relativi volumi, in quanto volumi tecnici, non sono da computarsi ai fini del calcolo delle volumetrie ammissibili.

In assenza di Piano attuativo possono essere consentiti sugli edifici esistenti soltanto gli interventi di cui alle lettere a), b), c), h) dell'art. 13 delle NTA.

Gli interventi di nuova costruzione potranno essere assentiti con concessione diretta nel caso di lotto intercluso subordinatamente all'approvazione preliminare da parte del Consiglio Comunale della destinazione specifica e delle caratteristiche ed indici urbanistici della singola opera, che dovrà risultare correttamente inserita nel contesto urbano e non pregiudizievole per la soluzione urbanistica globale della zona. Costituisce lotto intercluso una superficie non superiore a 10.000 mq, circoscritta da aree edificate o facenti parte di altra zona omogenea, o destinate a viabilità, senza alcuna soluzione di continuità con altre aree edificabili della medesima zona omogenea.

In ogni caso, nelle nuove costruzioni e nei mutamenti di destinazione d'uso, con destinazioni commerciali e direzionali, dovrà essere assicurata una dotazione di spazi pubblici, o ad uso pubblico, in misura non inferiore a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, dei quali almeno la metà destinata a parcheggi, realizzati anche su più livelli. Per le sole attività commerciali dovrà comunque essere assicurato un numero di parcheggi pertinenti, rapportato alle superfici di vendita complessive previste, conforme ai parametri indicati all'art. 12.

L'edificazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

#### **SOTTOZONA G1**

Lo strumento attuativo dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

indice di edificabilità fondiaria: 5 mc/mq;

in relazione all'edificazione nelle aree confinanti gli edifici potranno sorgere a filo strada o con arretramento da detto filo di almeno ml 5,00, dovranno essere realizzati con distacco dagli altri confini di almeno 1/3 della altezza e non meno di ml 5,00: gli eventuali corpi prospicienti la strada potranno essere realizzati in aderenza ai confini laterali;

nel caso di edifici a filo strada la loro altezza non potrà superare il rapporto di 1,5 rispetto alla larghezza stradale;

il distacco fra i corpi di fabbrica nel lotto non dovrà risultare inferiore ad 1/3 della somma delle altezze rispettive;

le aree del lotto non occupate da costruzioni o attrezzature e non destinate alla viabilità o parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a giardino.

#### **SOTTOZONA G2**

Lo strumento attuativo dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

indice di edificabilità fondiaria: 2 mc/mq;

rapporto fra area coperta e area del lotto non superiore al valore di 0,50;

gli edifici dovranno risultare in arretramento da tutti i confini di almeno ml 8,00, salvo il rispetto di prescrizioni particolare di legge o di regolamento relative alle singole opere;

le aree del lotto non occupate da costruzioni o attrezzature e non destinate alla viabilità o parcheggio

dovranno essere sistemate e mantenute a giardino.

#### SOTTOZONA G3

In tale sottozona è consentita esclusivamente la realizzazione dei complessi edilizi, degli impianti e delle attrezzature a carattere sportivo, ricettivo, ricreativo e sociale, oltre che le necessarie infrastrutture di viabilità e parcheggio, nel rispetto delle volumetrie, delle tipologie e delle destinazioni d'uso previste nel Programma Integrato approvato dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 125/96 in attuazione della specifica normativa regionale regolante i Programmi Integrati di riqualificazione urbana.

In tale sottozona l'indice territoriale globale derivante dalla localizzazione delle volumetrie previste nel piano approvato dal Consiglio Comunale sull'area complessiva di intervento (lotto A + lotto B) è pari a 0,764 mc/mq.

Il comparto urbanistico d'intervento è formato da subcomparti A e B individuati nella planimetria allegata approvata dal Consiglio Comunale con la propria deliberazione n. 125/96, nei quali è consentita la realizzazione rispettivamente della volumetria pari a 10.000 mc, con indice fondiario pari a 1,249 mc/mq e della volumetria pari a 20.000 mc, con indice fondiario di 0,64 mc/mq.

Tali subcomparti rappresentano le unità minime di intervento e non sono modificabili, ai fini del loro utilizzo urbanistico, da suddivisioni della proprietà intervenute successivamente all'approvazione del piano integrato.

Le tipologie edilizie, le altezze massime ed i distacchi dai confini dovranno essere compatibili con i caratteri ambientali e paesistici del compendio del Terramaini.

Sugli impianti, complessi edilizi ed attrezzature realizzati in conformità al programma integrato sono successivamente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia, con esclusione di aumenti di volume, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni e di modifica delle destinazioni d'uso.

#### SOTTOZONA G4

In tale sottozona l'edificazione è disciplinata mediante il Programma Integrato redatto ai sensi della L.R. 16/94 ed approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 88 del 14.09.2000.

È consentita esclusivamente la realizzazione di complessi edilizi a carattere direzionale e delle necessarie infrastrutture di viabilità e parcheggio.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Indice di edificabilità territoriale 3 mc/mq
- Volume edificabile totale 31.545 mc

Ripartizione della volumetria edificabile totale:

- volume privato 29.805 mc
- volume direzionale in cessione al Comune 1.740 mc

Ripartizione delle superfici:

- superficie totale SC 10.515 mq
- superficie fondiaria privata 8.075 mq
- superficie fondiaria in cessione 600 mq
- parcheggi pubblici in cessione 325 mq
- viabilità in cessione 1.515 mq
- superficie lorda di pavimento privata 9.250 mq
- superficie lorda di pavimento in cessione 565 mq

L'unità cartografica, individuata nei Quadri normativi, rappresenta l'unità minima d'intervento e non è modificabile, ai fini del suo utilizzo urbanistico, da suddivisioni della proprietà intervenute successivamente all'approvazione del Piano Integrato.

Nei complessi edilizi realizzati in conformità al programma integrato sono successivamente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione; sono esclusi gli aumenti di volume e della superficie lorda di pavimento.

#### SOTTOZONA G5I [28.1]

In tale sottozona l'edificazione è disciplinata mediante la Variante al precedente Programma Integrato (Del. C.C. n.88/2000) approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 83 del 03/10/2005 e redatta ai sensi della L.R. 16/1994.

È consentita esclusivamente la realizzazione di complessi edilizi plurifunzionali a carattere direzionale, ricettivo, commerciale, residenziale e delle necessarie infrastrutture di viabilità e parcheggio.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Indice di edificabilità territoriale 4,64 mc/mq

Volume edificabile totale max. 167.374 mc

Ripartizione della volumetria edificabile totale:

- volume privato VP 155.826 mc
- volumetria per Residenza 34.942 mc
- volumetria per Servizi Connessi 9.983 mc
- volumetria per Servizi Generali 110.901 mc
- volume direzionale in cessione al Comune di Cagliari 6.556 mc
- volumetria Pubblica ex zona C 4.992 mc
- volumetria Pubblica totale 11.548 mc

Distribuzione della volumetria edificabile privata:

- residenziale 28,83% di VP
- commerciale dal 10% al 30% di VP
- direzionale dal 40% al 60% di VP

Ripartizione delle superfici:

- superficie totale SC 36.036 mq di cui:
- superficie in Zona C 33.278 mq
- superficie in Zona G 2.758 mq
- standard di zona C 8.985 mq di cui:
- Standard in superficie 4.725 mq
- parcheggi interrati 4.260 mq

Destinazione delle superfici:

- superficie Fondiaria privata 24.882 mq
- superficie Pubblica in cessione 11.154 mq di cui:
- Viabilità in cessione 6.429 mq
- Standard in superficie 4.725 mq
- Sup. lorda di pavimento totale 44.250 mq
- Sup. lorda di pavimento privata 40.721 mq
- Sup. lorda di pavimento in cessione 3.529 mq

L'unità cartografica, individuata nei Quadri normativi, rappresenta l'unità minima d'intervento e non è modificabile, ai fini del suo utilizzo urbanistico, da suddivisioni della proprietà intervenute successivamente all'approvazione del Piano Integrato.

Nei complessi edilizi realizzati in conformità al programma integrato sono successivamente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro, di ristrutturazione edilizia e di demolizione. Sono ammesse la ricostruzione e la modifica delle destinazioni d'uso nel rispetto della volumetria massima totale prevista per la residenza, con esclusione degli aumenti di volume e della superficie lorda di pavimento e nel rispetto dei limiti di variabilità delle destinazioni sopraindicati.

#### SOTTOZONA G6

Tale sottozona è suddivisa in due comparti:

Comparto 1 - Accordo di Programma "Campus Universitario Area ex-SEM"

In tale comparto è consentita l'edificazione di complessi edilizi per servizi generali funzionali alla realizzazione di un Campus Universitario costituito dallo studentato e dai relativi servizi, oltre le necessarie strutture di viabilità e parcheggio, nel rispetto dell'Accordo di Programma (art. 34 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267) che modifica il precedente Programma Integrato Edilia, denominato "Campus Universitario area ex-SEM", stipulato in data \_\_ 2014 ratificato dal Consiglio Comunale con deliberazione \_\_/2014, n. \_\_. È altresì consentita la riconversione del "silos vecchio" di proprietà comunale per funzioni di servizio compatibili con la particolare struttura del manufatto esistente e la realizzazione futura di volumi per servizi comunali nell'area attrezzata di pertinenza.

I parametri urbanistici sono i seguenti:

Indice di edificabilità territoriale	4,38 mc/mq
Superficie di intervento	22.350 mq

Volume complessivo	97.838 mc
Ripartizione del volume complessivo:	
- volume studentato	8.554 mc
- volume silos vecchio di proprietà comunale	8.460 mc
- volume per servizi comunali (lotto silos vecchi)	6.000 mc

Il comparto urbanistico rappresenta l'unità minima d'intervento, attuabile per stralci funzionali, e non è modificabile, ai fini del suo utilizzo urbanistico, da suddivisioni della proprietà intervenute successivamente alla stipula dell'Accordo di Programma.

Sugli impianti, complessi edilizi ed attrezzature realizzati in conformità al programma integrato sono successivamente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, con esclusione di aumenti di volume, ampliamenti e di modifica delle destinazioni d'uso.

Comparto 2 - Palazzina SEM

I parametri urbanistici sono i seguenti:

- Indice di edificabilità territoriale	2,22 mc/mq
- Superficie di intervento	1.650 mq
- Volume complessivo	3.664 mc

Ripartizione del volume complessivo:

- volume ad uso privato	3.664 mc
- volume in cessione al Pubblico	0 mc

In tale comparto sono consentiti sugli edifici esistenti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia, demolizioni e ricostruzioni, con esclusione di aumenti di volume, ampliamenti e di modifica delle destinazioni d'uso.

SOTTOZONA G7

In tale sottozona l'edificazione è disciplinata dal Patto Territoriale d'Area Vasta - Loc. Is Trincas.

In tale comparto é consentita esclusivamente la realizzazione di complessi edilizi da destinarsi alla residenza alberghiera oltre alle necessarie infrastrutture di viabilità e parcheggio, nel rispetto della volumetria, delle tipologie e delle destinazioni d'uso previste nell'elenco delle iniziative pubbliche e private inserite nei Patti Territoriali ed approvati dal Ministero del Tesoro, Bilancio e Programmazione Economica nel settembre 2000.

I parametri urbanistici sono i seguenti:

- Superficie d'intervento 5.069 mq
- Volume edificabile 15.120 mc
- Indice fondiario 2,98 mc/mq

L'unità cartografica rappresenta l'unità minima d'intervento e non è modificabile, ai fini del suo utilizzo urbanistico, da suddivisioni di proprietà intervenute successivamente all'approvazione del Patto Territoriale da parte del Ministero del Tesoro, Bilancio e Programmazione Economica.

Sugli impianti, complessi edilizi ed attrezzature realizzati in conformità al Patto Territoriale sono successivamente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, con esclusione di aumenti di volume, ampliamenti e di modifica delle destinazioni d'uso.

Note

[28.1] Sottozona "G5I" inserita a seguito di variante urbanistica adottata con DCC83/2005, approvata con DCC 26/2006 e vigente dal 27/03/2006, BURAS n.9

**ARTICOLO 29 - LE ZONE G IN AMBITI DI TRASFORMAZIONE: SOTTOZONA GA1, GA2, GIT, GH, GP1, GS, GS/IC, GI, GI/1, GI/S, GT, GT\*, GTS, GM, GM\*, GOM.**

Le zone G nelle aree di trasformazione riassorbono al loro interno un complesso di destinazioni molto articolato, che comprende sia le più importanti attrezzature pubbliche e private, sia le grandi zone di parchi urbani e di verde sportivo e attrezzato di scala territoriale.

Nelle aree di trasformazione le zone G sono indicate con due o più lettere al fine di definire con più precisione gli orientamenti del Piano; viene inoltre segnalato con un numero il livello territoriale. In particolare:

- con il 1° livello si indicano le localizzazioni preferenziali per attrezzature di grande scala e/o di area vasta;

- con il 2° livello le localizzazioni preferenziali per attrezzature di interesse urbano o di settore urbano.

Tali specificazioni, da intendersi come orientamenti per una razionale organizzazione dell'offerta di servizio, definiscono la caratterizzazione dell'ambito di localizzazione e non del singolo intervento.

**PARAMETRI URBANISTICI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE** L'edificazione nelle zone G in trasformazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo esteso all'intera sottozona o all'unità cartografica individuata nei Quadri Normativi, salvo diversa prescrizione indicata all'interno degli stessi.

Il piano attuativo dovrà individuare la localizzazione degli impianti e delle attrezzature tecnologiche specifiche a servizio dell'insediamento. I relativi volumi, in quanto volumi tecnici, non sono da computarsi ai fini del calcolo delle volumetrie ammissibili.

In assenza di piano attuativo possono essere consentiti sugli edifici esistenti soltanto gli interventi di cui alle lettere a), b), c), h) dell'art. 13.

Gli interventi di nuova costruzione potranno essere assentiti con concessione diretta nel caso di lotto intercluso subordinatamente all'approvazione preliminare da parte del Consiglio Comunale della destinazione specifica e delle caratteristiche ed indici urbanistici della singola opera, che dovrà risultare correttamente inserita nel contesto urbano e non pregiudizievole per la soluzione urbanistica globale della zona. Costituisce lotto intercluso una superficie non superiore a 10.000 mq, circoscritta da aree edificate o facenti parte di altra zona omogenea, o destinate a viabilità, senza alcuna soluzione di continuità con altre aree edificabili della medesima zona omogenea.

In ogni caso, nelle zone G in trasformazione, per le nuove costruzioni e i mutamenti di destinazione d'uso, con destinazioni commerciale e direzionale, dovrà essere assicurata una dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico, escluse le sedi viarie, in misura non inferiore a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, dei quali almeno la metà destinata a parcheggi. Una quota parte di detti spazi, non inferiore a 20 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, dei quali almeno la metà attrezzata a parcheggio, da prevedersi all'esterno dell'area di pertinenza dei fabbricati e fruibile al pubblico in qualunque orario, dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

Per le sole attività commerciali dovrà comunque essere assicurato un numero di parcheggi pertinenziali, rapportato alle superfici di vendita complessive previste, conforme ai parametri indicati all'art. 12.

Le modalità di utilizzo e le indicazioni specifiche per le diverse sottozone e per i diversi ambiti sono riportate nei Quadri normativi.

#### ARTICOLAZIONE DELLE ZONE G IN AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Le zone G in ambiti di trasformazione si articolano nelle seguenti sottozone:

##### SOTTOZONA GA1 - Attrezzature pubblico-private di 1° livello

Identifica gli ambiti di localizzazione preferenziale di specifiche funzioni territoriali, con particolare riferimento alla direzionalità regionale e sovracomunale ed alla promozione e sviluppo delle attività economiche.

attrezzature politico-istituzionali: direzionalità amministrativa regionale e sovracomunale; uffici decentrati dello Stato, uffici finanziari, giudiziari e di rappresentanza istituzionale;

attrezzature socio-sanitarie: ospedali, cliniche, day hospital, laboratori, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, etc.;

locali per lo spettacolo e attrezzature culturali: cinema, teatri, centri congressuali, discoteche e simili, sedi per mostre ed esposizioni;

attrezzature fieristiche: centri culturali, strutture ricreative per il tempo libero, musei, biblioteche;

grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico e servizi per l'industria e la ricerca: attività direzionali di carattere pubblico, amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza di interesse generale, caratterizzate per un rapporto organico e continuativo con il pubblico, terziario avanzato e specializzato nella produzione di servizi reali alle imprese, attrezzature universitarie e per la ricerca, sedi per l'istruzione superiore, scuole di specializzazione;

ricettività alberghiera.

##### SOTTOZONA GA2 - Attrezzature pubblico-private di 2° livello

Identifica gli ambiti di localizzazione preferenziale delle attrezzature direzionali pubblico-private di interesse urbano quali:

attrezzature socio-sanitarie: cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani, per gli handicappati, day hospital, laboratori, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, etc.

locali per lo spettacolo e attrezzature culturali: cinema, teatri, centri congressuali, discoteche e simili, sedi per mostre ed esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni, culturali, ricreative per il tempo libero, musei, biblioteche;

grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico e servizi per l'industria e la ricerca: attività direzionali di carattere pubblico, amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza di interesse generale, caratterizzate per un rapporto organico e continuativo con il pubblico, terziario avanzato e specializzato nella produzione di servizi reali alle imprese;

attrezzature per l'istruzione superiore: attrezzature universitarie, istituti secondari, scuole di specializzazione, scuole professionali;

ricettività alberghiera.

Nelle sottozone GA1 e GA2 sono in generale ammessi pubblici esercizi, ristoranti, mense, sedi associative, sale riunioni, nonché le attività commerciali complementari.

Le attrezzature comprendono tutti gli spazi e le funzioni di servizio o di supporto e gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi di servizio per il personale di custodia.

#### SOTTOZONA GIT - Parco ambientale integrato

Identifica gli ambiti di prevalente ripristino di valenze ambientali, suscettibili di valorizzazione della risorsa in integrazione con le iniziative di promozione turistica.

La qualifica di parco ambientale è resa esplicita dall'obbligo di ricostituire a verde (nelle forme del rimboschimento o del parco agricolo) almeno il 70% della superficie. Negli interventi di valorizzazione sono ammesse le seguenti destinazioni:

- destinazioni specifiche: strutture ricettive e centri per il benessere (fitness, beauty-farm, hotel, camping, ostelli della gioventù, residenze collettive, collegi, foresterie, bar, ristoranti ecc.), strutture per lo svago, lo sport ed il tempo libero e relative attrezzature (piste ciclabili, percorsi vita, campi giochi ecc.), e di valorizzazione economica della risorsa ambientale;
- destinazioni integrative: strutture residenziali anche permanenti in integrazione con le attrezzature di cui al comma precedente, centri di ricerca e di produzione informatica, sportelli per pubblici servizi;
- destinazioni complementari: pubblici esercizi, servizi di assistenza, attrezzature commerciali specializzate e simili, locali di pubblico spettacolo, museali e culturali.

I parametri urbanistici di riferimento sono quelli indicati nei Quadri Normativi.

Nelle unità cartografiche dove è ammessa la residenza, la ripartizione delle superfici, i rapporti, gli indici, gli standard ed in genere i diversi parametri urbanistici sono definiti nelle norme specifiche dei diversi Quadri Normativi.

#### SOTTOZONA GH - Parco attrezzato di salvaguardia e bonifica ambientale con riconversione per servizi e attrezzature sportive specialistiche.

Identifica gli ambiti con le medesime caratteristiche e funzioni delle sottozone GIT, con esclusione delle destinazioni integrative residenziali, da sottoporre prioritariamente a pianificazione particolareggiata di valenza ambientale al fine di definire gli ambiti e le misure di salvaguardia, nonché gli interventi di bonifica e di messa in sicurezza per la presenza di possibili fattori di rischio (discariche, depositi inquinanti, ex cave). È prescritto lo studio preliminare degli interventi di bonifica e di messa in sicurezza, per definire la trasformabilità delle aree e la loro idoneità ad accogliere le attività previste dalle nuove destinazioni.

La ripartizione delle superfici, i rapporti, gli indici, gli standard ed in genere i diversi parametri urbanistici sono definiti nelle norme specifiche dei diversi Quadri Normativi.

#### SOTTOZONA GP1 - Parco attrezzato per lo sport di primo livello metropolitano.

Identifica le zone destinate alla realizzazione di impianti di grande dimensione per la pratica sportiva e per lo spettacolo, sia al coperto che all'aperto, a scala regionale-provinciale.

Negli interventi di valorizzazione sono ammesse le seguenti destinazioni:

- destinazioni specifiche: impianti per la pratica sportiva e per lo spettacolo, sia al coperto che all'aperto; strutture legate allo svago ed al benessere (fitness, beauty-farm); impianti per lo spettacolo, per manifestazioni di grande richiamo;
- destinazioni integrative: attrezzature di supporto alle attività sportive per la promozione e diffusione della cultura dello sport, quali strutture per la formazione e per la medicina sportiva, centro congressi, uffici direzionali e sedi delle associazioni, foresterie connesse all'attività sportiva;
- destinazioni complementari: servizi per il turismo, quali hotel, ristoranti, club, pubblici esercizi, servizi di assistenza, attrezzature commerciali specializzate.

I parametri urbanistici di riferimento sono quelli indicati nei Quadri Normativi.

#### SOTTOZONA GS - Parco Urbano o di settore urbano Identifica le aree verdi con funzione prevalente di protezione naturalistica. L'edificazione in tali sottozone è subordinata alla predisposizione di un piano

particolareggiato con valenza ambientale esteso all'intera sottozona. Il Piano deve localizzare le superfici destinate a standard, in aree già acquisite al patrimonio pubblico, secondo la quantificazione riportata nella seguente tabella:

Superfici assoggettate a standard nelle sottozone GS:

AMBITO	BACINO	SUPERFICIE	STANDARD	S1	S2	S3/S4
Monte Urpinu	5	554.059	116.486	24.918	37.199	54.369
Monte Claro	9	223.736	73.636	2.817		70.819
San Paolo	10	140.699	26.200	6.441		19.759
San Michele	12	40.064	27.183			27.183
San Michele	17	258.505	41.170	36.189	4.981	

L'edificazione nelle aree S1, S2, S3, S4, così come individuate dal Piano particolareggiato, è soggetta alla normativa specifica della sottozona (art 34).

Le restanti aree del Parco Urbano, di proprietà pubblica o privata, sono destinate alle funzioni definite per la zona S3.

Al fine di agevolare la predisposizione del piano particolareggiato, i privati aventi titolo, singoli, associati o riuniti in consorzio, possono proporre all'Amministrazione, nel rispetto delle destinazioni d'uso consentite, interventi anche parziali purché di superficie non inferiore a due ettari, o anche inferiori se aree residuali comprese tra viabilità di piano ed aree con destinazione urbanistica diversa. Per la predisposizione di tale piano i privati dovranno riferirsi alle prescrizioni generali della sottozona GS/IC.

In assenza di piano particolareggiato, sugli immobili esistenti sono consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), h), i) dell'art. 13, finalizzati all'uso di tali immobili per le nuove funzioni. Sono consentite altresì le opere di sistemazione degli spazi aperti, senza realizzazione di nuovi volumi, in coerenza con le funzioni definite per le zone S3.

Dove previsto nei quadri normativi è consentita la realizzazione di stazioni di rifornimento carburanti e servizi accessori, con i volumi relativi.

#### SOTTOZONA GS/IC - Aree verdi attrezzate

Identifica le aree verdi con funzione prevalente di protezione ambientale e di realizzazione del parco urbano diffuso.

In tali zone è consentita la realizzazione di attrezzature ed impianti pubblici, o privati di uso pubblico, con carattere sportivo, ricreativo, culturale e sociale e delle infrastrutture di viabilità e di parcheggio.

I piani attuativi degli ambiti di intervento coordinato dovranno individuare le superfici con destinazione GS/IC, secondo le percentuali indicate nei rispettivi quadri normativi, con riferimento alle localizzazioni orientative del Piano per Progetti; dovranno definire le modalità per l'utilizzazione delle attrezzature collettive, e dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- superfici a verde non inferiori al 70% della superficie GS/IC;
- superfici coperte non superiori al 15% della superficie GS/IC;
- superfici di calpestio non superiori al 30% della superficie GS/IC;
- parcheggi definiti in funzione delle attrezzature collettive.

#### SOTTOZONA GI - Servizi generali con integrazione residenziale

Identifica gli ambiti di localizzazione di strutture plurifunzionali con presenze residenziali, al fine di assicurare la necessaria integrazione tra le diverse componenti del sistema urbano. Sono pertanto da intendersi come costituite da zone C e da zone G.

In tale sottozona, fatte salve le prescrizioni specifiche contenute nei Quadri Normativi, lo strumento attuativo dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

Indice di edificabilità territoriale 3 mc/mq

Ripartizione della volumetria edificabile:

- zona C ≤25%

- zona G ≥75%

Ripartizione delle superfici:

- zona C 50% SC

- zona G 50% SC

Valori limite edificazione in zona C:

- indice territoriale 1,5 mc/mq

- indice fondiario 5 mc/mq

- altezza 16 mt

Valori limite edificazione in zona G:

- indice territoriale 5 mc/mq

- altezza 16 mt

nel caso preesistano nell'area delle volumetrie regolarmente assentite, ai sensi del punto L) dell'art.2 del Regolamento Edilizio, che superano l'indice suddetto di 3,0 mc/mq è consentita la loro conferma sino al limite massimo di 5,0 mc/mq. Le preesistenze eccedenti tale cubatura massima consentita dovranno essere demolite.

la quantità di aree standard in cessione è definita nelle norme specifiche dei diversi Quadri Normativi.

le cessioni per standard devono essere integralmente reperite nell'ambito di intervento; il 50% di tali cessioni devono essere destinate a verde attrezzato (S3); i parcheggi (S4) potranno essere realizzati anche su più livelli.

Nei Quadri Normativi per specifiche unità cartografiche, può essere prescritta la percentuale di superficie da destinare a parco urbano per la quale si applica la norma per le sottozone GS/IC.

#### SOTTOZONA GI/1 - Programma Integrato "OLIVETO" [29.1]

In tale sottozona l'edificazione è disciplinata mediante il Programma Integrato approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 42 del 25.07.2007 e redatto ai sensi della L.R. 16/94.

È consentita esclusivamente la realizzazione di complessi edilizi plurifunzionali a carattere direzionale, ricettivo, commerciale, residenziale e delle necessarie infrastrutture di viabilità e parcheggio.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Volume edificabile totale max. 75.681 mc

Ripartizione della volumetria edificabile totale:

- volume privato VP = 74.358 mc di cui

- volumetria per Residenza = 32.020 mc

- volumetria per Servizi Generali = 39.692 mc

- volumetria per Servizi Connessi = 2.646 mc

- volumetria Pubblica ex zona C = 1.323 mc

Ripartizione delle superfici:

- superficie totale SC = 17.641 mq di cui

- Superficie fondiaria in zona GI-1 = 15.259 mq

- standard di zona C in cessione = 2.382 mq

Nei complessi edilizi realizzati in conformità al programma integrato sono successivamente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro, di ristrutturazione edilizia e di demolizione. Sono ammesse la ricostruzione e la modifica delle destinazioni d'uso nel rispetto della volumetria massima totale prevista per la residenza, con esclusione degli aumenti di volume e della superficie lorda di pavimento e nel rispetto dei limiti di variabilità delle destinazioni sopraindicate.

#### SOTTOZONA GI/S - Servizi generali con integrazione per edilizia sociale

Identifica aree edificate di proprietà comunale o demaniale destinate prevalentemente ad interventi di edilizia sociale pubblica e ad attrezzature generali. Sono pertanto da intendersi come costituite da zone B e G da sottoporre a Piano di Intervento Coordinato.

Negli interventi di trasformazione i limiti di edificabilità fondiaria non devono superare l'indice di 5 mc/mq per la zona B e 5 mc/mq per la zona G.

L'indice territoriale complessivo di comparto non può essere superiore a 3 mc/mq e la cubatura da assegnare alla funzione residenziale non può essere superiore al 70% del totale complessivo.

La ripartizione delle superfici e delle volumetrie, i valori limite di edificazione e le quantità di aree standard in cessione sono definiti nelle norme specifiche dei diversi Quadri Normativi.

#### SOTTOZONA GT - Aree per attrezzature tecnologiche specializzate

In tali aree sono localizzabili:

- gli impianti connessi alle reti ed ai servizi tecnologici urbani;
- le attrezzature funzionali quali: cimiteri, attrezzature portuali, stazioni ferroviarie e per l'autotrasporto, sedi delle aziende di trasporto pubblico, servizi logistici della protezione civile;
- gli impianti per attività e manifestazione sportive, con particolare riferimento agli sport motoristici, nel rispetto delle distanze dai sistemi di infrastrutturazione e con la predisposizione di opportuni interventi di mitigazione degli impatti ambientali mediante idonei interventi di forestazione urbana; possono essere localizzate aree adeguatamente attrezzate per lo svolgimento degli spettacoli di tipo itinerante.

L'edificazione in tali sottozone è subordinata alla predisposizione di un Piano Particolareggiato nel rispetto dell'indice di edificabilità territoriale di 0,001 mc/mq, salvo diversa prescrizione indicata nei Quadri Normativi.

Gli impianti strettamente connessi alle opere di urbanizzazione primaria, di cui alla circolare n. 4501/U del 31/12/1998 dell'Assessorato Enti Locali Finanze Urbanistica, sono svincolati dal rispetto degli indici volumetrici sopra richiamati.

#### SOTTOZONA GT\* - Aree per attrezzature tecnologiche specializzate

Identifica le aree attualmente impegnate da attrezzature o impianti di servizio per le quali è programmata la modifica di destinazione a seguito di interventi di ristrutturazione urbanistica e, ove necessario di bonifica ambientale.

I Quadri normativi specificano gli orientamenti della trasformazione (GT\*/...) e gli interventi consentiti fino alla intervenuta trasformazione.

#### SOTTOZONA GTS - Aree per attrezzature tecnologiche specializzate

Identifica le aree demaniali/portuali sulle quali insistono attività sportive, ricreative, di ristoro e simili derivanti da precedenti atti concessori.

Il quadro normativo di riferimento specifica le modalità per il mantenimento, l'integrazione e lo sviluppo di tali attività.

#### SOTTOZONA GM - Aree per attrezzature militari

Identifica le aree del demanio Militare per le quali vigono le prescrizioni per le opere destinate alla difesa.

Ai sensi delle vigenti disposizioni tale classificazione urbanistica non viene modificata nel presente PUC. Tuttavia, poiché l'intero comparto delle aree, attualmente in disponibilità all'autorità Militare, costituisce una rilevante risorsa territoriale per il rafforzamento della città ambientale e per lo sviluppo del turismo, la pianificazione considera tali zone come aree di trasformazione, rimandandone l'attuazione ad un programma di dismissione predisposto in accordo con gli Enti e le Amministrazioni interessate.

#### SOTTOZONA GM\* - Aree per attrezzature militari con previsione di dismissione

In riferimento al comma precedente, la sigla identifica le aree del demanio Militare per le quali il PUC riconosce motivazioni urbanistiche e, conseguentemente, ragioni d'urgenza per la dismissione e riimmissione negli usi civili e sociali. Per tali ambiti i Quadri Normativi indicano gli orientamenti della trasformazione. Le nuove destinazioni urbanistiche diventeranno vigenti a seguito dell'avvenuta dismissione.

#### SOTTOZONA GOM - Ex Ospedale Marino [29.2]

In tale sottozona gli interventi sono volti al recupero funzionale dell'edificio storico esistente da destinarsi ad attività ricettive di tipo alberghiero e/o centro servizi per la fruizione turistica del compendio che ricomprende il Parco del Molentargius e il Poetto, così come definite alla categoria "D" dell'art. 10 delle presenti norme. Il progetto di recupero deve essere esteso alle aree circostanti con le quali esiste una relazione diretta, con l'obiettivo di realizzare la riqualificazione paesaggistica e ambientale dell'intero ambito di interesse. Sono sempre ammessi gli interventi definiti ai punti a), b), e c) dell'art. 13, purché finalizzati al recupero funzionale dell'edificio storico e nel rispetto delle prescrizioni indicate dal Decreto Ministeriale di vincolo monumentale del 19/09/2007 n. 85.

Le aree circostanti il fabbricato vincolato devono essere riqualificate sotto l'aspetto paesaggistico e ambientale preservando i coni visivi attraverso i quali può essere percepito dalle viste principali dalla spiaggia e dal Lungomare pedonale. Il progetto dovrà, inoltre, ricomprendere l'area dell'adiacente "Torre di mezza spiaggia", al fine di perseguire l'obiettivo di tutela e valorizzazione del bene storico-culturale attraverso il miglioramento della qualità ambientale del suo contesto.

Al fine di dotare l'edificio dell'Ex Ospedale dei servizi complementari, indispensabili per la sostenibilità funzionale dell'intervento di riqualificazione, è ammessa la rifunzionalizzazione dei volumi dell'ex pronto soccorso con la contestuale bonifica, messa in sicurezza e riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area.

Le suddette opere devono essere oggetto di studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica ai sensi

delle vigenti norme del Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico (PAI) vigente e il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose o persone comunque derivanti da eventi meteo marini.

Nella predetta area destinata a giardino attrezzato potranno essere ubicati servizi complementari a quelli della spiaggia purché non limitanti le viste dell'edificio storico. Eventuali strutture o allestimenti stagionali e precari di servizio al fabbricato in esame dovranno avere carattere rimovibile e ubicarsi a distanza congrua dal bene storicomonumentale e tale da non lederne il decoro con forme e dimensioni in contrasto con il suo linguaggio architettonico.

La terrazza di copertura del fabbricato storico può essere destinata ad attività complementari alla destinazione d'uso principale del fabbricato che comportino il suo uso pubblico attrezzando lo spazio del pergolato strutturale preesistente con soluzioni architettoniche coerenti con il valore monumentale dell'edificio e tali da comportare un impatto poco significativo nelle viste complessive dello stesso alla media e breve distanza. I portali in calcestruzzo armato dovranno essere mantenuti nella loro caratteristica di spazio aperto e collettivo, eventualmente integrati con velari leggeri sulla pergola in c.a. ma senza alterarne le geometrie generali. Possibili esigenze di spazi di servizio sul piano della terrazza (servizi igienici, bar o simili) potranno essere soddisfatte con la schermatura o il tamponamento "leggero" di non più di tre campate per ciascuna estremità. Gli ombreggi e le protezioni laterali devono essere di tipo precario e amovibile, essere contenuti entro gli attuali fili perimetrali del suddetto pergolato strutturale e dar luogo a sistemazioni totalmente reversibili.

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Non è ammesso l'uso di recinzioni che precludano la vista dell'edificio storico; l'eventuale delimitazione delle aree può essere realizzata con siepi vegetali di altezza non maggiore di 1 m. Non si ammette, nella sistemazione delle aree libere, la introduzione di specie vegetali alloctone ad alto fusto, ma dovranno essere favorite le specie arboree ed arbustive autoctone al fine di costituire un'architettura del verde coerente con il contesto circostante. Il trattamento delle superfici a terra, pedonali e carrabili, su tutto il lotto di pertinenza e le aree accessorie dovrà essere tale da adeguarsi alla sobrietà dell'edificio storico e da non prevaricarne l'immagine consolidata, garantendo la permeabilità delle stesse.

Nell'area prospiciente l'edificio sul lato spiaggia, caratterizzata dalla duna eolica che occlude parte del prospetto ed altera il rapporto col terreno, si dovranno adottare soluzioni idonee a contemperare le esigenze di tipo ambientale con la funzionalità e l'immagine architettonica dell'edificio su pilotis.

Sono ammessi stalli per parcheggi da destinare ai disabili, carico e scarico e a postazioni di car-sharing, utilizzando superfici la cui occupazione non sia lesiva per le viste dell'edificio dalla passeggiata del Lungomare. Ulteriori superfici per parcheggi pertinenziali, eventualmente necessarie in relazione alla destinazione d'uso della struttura, possono essere individuate nella zona H localizzata sull'altro lato del viale Poetto lungo il canale in adiacenza all'ippodromo;

L'illuminazione generale e di dettaglio degli spazi aperti dovrà essere tale da non interferire formalmente con l'edificio storico, privilegiando elementi di altezza contenuta, segna passo o altri elementi integrati. Per quanto riguarda l'edificio storico, dovrà essere posta particolare cura nella sua valorizzazione anche attraverso una adeguata progettazione illuminotecnica.

La cartellonistica, le insegne o altri elementi pubblicitari o commerciali non potranno essere posizionati sui prospetti o sulla copertura dell'edificio e, ove disposti a livello del suolo, dovranno discostarsi dal bene tutelato in modo da non interferire con le visuali privilegiate.

Eventuali impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili (solare termico o fotovoltaico) non potranno essere in alcun caso localizzati sull'edificio storico-monumentale, ma dovranno inserirsi in elementi accessori (pergole, chioschi) o nei fabbricati dell'Ex Pronto Soccorso e relativi magazzini.

Nei complessi edilizi realizzati in conformità all'intervento di recupero sono successivamente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e restauro.

#### Note

[29.1] La "SOTTOZONA GI/1 - Programma integrato OLIVETO" è stata introdotta dalla variante adottata con DCC 42/2007, approvata con DCC 34/2010 e vigente dal 21/08/2010 BURAS n.25.

[29.2] Comma modificato mediante variante approvata con DCC 99/2020.

### **ARTICOLO 30 - LA ZONA H**

Sono classificate zone omogenee H le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza stabiliti e che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico ....

USI PREVISTI E COMPATIBILI

Le zone H di salvaguardia sono destinate alla funzione prioritaria di tutela del territorio. Entro le zone di salvaguardia deve essere garantita la conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici e dei rispettivi insiemi, non sono ammesse alterazioni sostanziali dello stato attuale dei luoghi e sono consentiti, previa autorizzazione di cui all'art. 7 della L. 1497/1939 i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa, ed in particolare:

- attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali e storico-culturali;
- fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e turistico-ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (quali sentieri natura, percorsi escursionistici, segnaletica...) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;
- fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;
- opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
- apertura e sistemazione delle piste o attrezzature per la mobilità, quali impianti di collegamento verticale finalizzati alla valorizzazione e gestione del bene;
- installazione di tralicci, antenne e strutture simili per la salvaguardia e la valorizzazione delle risorse ambientali;
- interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico;
- usi ricreativi-culturali quali opere di accesso a mare, di supporto alla balneazione ed alla nautica, attività sportive connesse, attrezzature igieniche e di soccorso, parchi d'acqua a ridotto impatto ambientale.

#### PARAMETRI URBANISTICI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Per le nuove costruzioni, ampliamenti e ricostruzioni devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

- indice di edificabilità territoriale generalizzato 0,001 mc/mq;
- indice di edificabilità territoriale in regime di deroga per attrezzature pubbliche 0,10 mc/mq;
- distacchi: gli edifici devono distare almeno ml 15 da tutti i confini;
- Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), h), di cui all'art. 13.

È prescritto lo studio di compatibilità ambientale per i nuovi interventi.

Nelle zone H di interesse archeologico qualsiasi opera di trasformazione del suolo deve essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza archeologica.

**SOTTOZONA HG** - Aree di salvaguardia con previsione di riconversione per un uso economicamente produttivo del territorio

La sigla identifica aree nelle quali sono ammesse opere finalizzate alla valorizzazione e alla fruizione turistica e/o culturale del territorio, inteso come risorsa economica, proteggendone le riconosciute peculiarità naturalistiche. Pertanto, in tali sottozone sono consentiti gli usi e le funzioni tipiche della Sottozona GH, nei limiti imposti dalle esigenze di salvaguardia e di conservazione dell'habitat naturale. Per conseguire obiettivi di rilevante interesse per lo sfruttamento economico del territorio, in grado di incrementare quantità e qualità dei livelli occupazionali, sono consentiti, mediante la predisposizione di Programmi Integrati estesi all'intero ambito territoriale, interventi di iniziativa pubblica o privata, che ammettano la variazione dei Parametri Urbanistici che seguono, da approvarsi in variante al Piano.

#### PARAMETRI URBANISTICI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Per le nuove costruzioni, ampliamenti e ricostruzioni devono osservarsi le seguenti prescrizioni, fatte salve quelle diverse riportate nei Quadri Normativi, ovvero in Programmi Integrati approvati dall'Amministrazione Comunale:

- indice di edificabilità territoriale generalizzato 0,001 mc/mq;
- indice di edificabilità territoriale in regime di deroga per attrezzature pubbliche 0,01 mc/mq;
- distacchi: gli edifici devono distare almeno ml 15 da tutti i confini;
- Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), h), di cui all'art. 13.

È prescritto lo studio di compatibilità ambientale per i nuovi interventi.

#### SOTTOZONA HS

Le destinazioni e i parametri urbanistici sono quelli previsti nel presente articolo per le zone H con le seguenti

prescrizioni specifiche:

- l'area dovrà integralmente essere attrezzata a Parco pubblico Archeologico e Urbano.
- sugli edifici esistenti sono ammessi, per le finalità di cui sopra, esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.
- sono consentiti tutti gli interventi necessari a favorire e garantire l'uso pubblico del parco archeologico in conformità agli elaborati del progetto che costituisce parte integrante e sostanziale del PIA CA 17.

### **ARTICOLO 31 - AMBITI DI SALVAGUARDIA SPECIFICA**

ZONA AR - Parco di Is Arenas

Identifica la fascia dunale di Medau su Cramu, delimitata dallo stagno di Molentargius e dalle saline, interessata da usi agricoli e da insediamenti abusivi diffusi. In tale ambito vige il P.T.P. Molentargius, che detta norme di salvaguardia per i diversi areali, con l'obiettivo più generale della valorizzazione del territorio come parco regionale.

ZONA AS - Saline

Identifica le aree del demanio dello Stato tradizionalmente utilizzate per le attività di produzione del sale. In tale ambito vige il Piano Territoriale Paesistico del Molentargius - M. Urrinu, che stabilisce le relative norme di salvaguardia, del quale il P.U.C. prende atto.

### **ARTICOLO 32 - VIABILITÀ DI PIANO**

La viabilità di Piano ricomprende la viabilità esistente e quella in previsione indicata nelle carte del PUC. [32.1]

La viabilità di Piano in previsione, quando interessa aree ricomprese in ambiti di trasformazione per i quali è richiesta la pianificazione attuativa, sulla cartografia di piano è rappresentata sottoposta alle campiture che identificano le zone di appartenenza.

L'area di sedime di tale viabilità, pur partecipando alle potenzialità edificatorie attribuite al comparto interessato, deve essere obbligatoriamente ceduta all'Amministrazione e non può essere interessata da alcuna trasformazione prima della progettazione esecutiva dell'infrastruttura.

Nella predisposizione del Piano attuativo i proponenti possono altresì proporre soluzioni alternative e migliorative, nel rispetto delle caratteristiche funzionali previste nel PUC.

Nella viabilità esistente, in relazione alle particolari caratteristiche della sua sezione e alla sua estensione, viene specificatamente individuato il Lungomare Poetto nel tratto compreso tra la strada di accesso al porticciolo di Marina Piccola e il confine con il Comune di Quartu Sant'Elena.

LUNGOMARE POETTO

Si tratta di un asse a prevalente utilizzo pedonale, nel quale sono previsti la pista ciclabile, la corsia runner, la passeggiata pedonale e una fascia verde (ecosistema-filtro) sulla quale è ammissibile la localizzazione di aree di sosta attrezzate con servizi da disciplinare mediante Piano di settore, che nel caso specifico, tenuto conto della stretta correlazione esistente con i servizi dell'arenile, è il Piano di Utilizzo del Litorale (PUL).

Ciascuna area attrezzata dovrà comprendere i volumi per i servizi igienici e quelli per le attività di servizio dei gestori. I parametri urbanistici da rispettare nel progetto delle suddette aree attrezzate all'interno della fascia verde sono i seguenti:

- |   |          |
|---|----------|
| • Numero max di aree attrezzate previste nella fascia verde | 20       |
| • Superficie coperta max volume servizi                     | 70,00 mq |
| • Superficie coperta max dehors                             | 30,00 mq |
| • Superficie max terrazza esterna scoperta                  | 25,00 mq |
| • Altezza max dal piano di calpestio sul plateatico         | 3,30 m   |

Tutti i manufatti dovranno essere a carattere amovibile con struttura ed elementi di rivestimento in materiali ecocompatibili ed essere tali da garantire la totale reversibilità degli interventi.

Tutte le superfici attrezzabili, al fine di garantire ottimali condizioni igienico sanitarie, dovranno essere realizzate su un plateatico ligneo sopraelevato.

L'individuazione delle aree nelle quali localizzare i manufatti dovrà risultare da un'analisi che tenga conto degli

accessi alla spiaggia previsti nel progetto di sistemazione del Lungomare e, in piena coerenza con quest'ultimo, deve essere tale da prevedere percorsi di accesso con infrastrutture leggere a basso impatto e di lunghezza minima.

Il PUL potrà inoltre prevedere servizi igienici pubblici o di uso pubblico in sostituzione di quelli esistenti, da ricollocare e ricomporre urbanisticamente e architettonicamente nel quadro del ridisegno complessivo del lungomare.

*Note*

[32.1] *Articolo modificato con DCC 75/2012, e riadottata con DCC 50/2013, approvata con DCC 37/2014 e vigente dal 24/07/2014, BURAS n.36.*

## **ARTICOLO 33 - LA ZONA S**

Sono classificate S le parti del territorio riservate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

USI PREVISTI E COMPATIBILI

Nelle aree S sono consentite le opere di cui all'Art.44 della legge 865/1971.

ARTICOLAZIONE DELLE ZONE S

In generale le zone S1 sono riservate alle attrezzature per l'istruzione, le zone S2 alle attrezzature di interesse comune, le zone S3 a spazi attrezzati a parco per il gioco e per lo sport e le zone S4 a parcheggi pubblici.

Le zone S sono inoltre così articolate:

- Zone S confermate, già in uso o acquisite al patrimonio pubblico, nelle quali il vincolo di destinazione si è perfezionato; sono identificate in cartografia con le sigle S1, S2, S3, S4;
- Zone S riclassificate, aree vincolate ma non acquisite, identificate in cartografia con la sigla S\*.

L'attribuzione delle aree ad una o all'altra delle suddette sottoclassi è quindi dipendente dal titolo di proprietà dell'area, che prevale pertanto sulla identificazione cartografica; tale previsione non si applica alle aree oggetto di cessione nei piani di lottizzazione già convenzionati, le quali mantengono la stessa destinazione urbanistica del Piano attuativo.

Le prime si considerano confermate a tutti gli effetti come aree standard; è comunque possibile per l'Amministrazione modificarne la destinazione d'uso (tra le zone S1-S2-S3-S4) per tener conto delle esigenze localizzate.

## **ARTICOLO 34 - LE ZONE S CONFERMATE: SOTTOZONE S1, S2, S3, S4**

INTERVENTI CONSENTITI

Nelle aree classificate S confermate sono in generale consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g), h), i) dell'art 13.

SOTTOZONE S1, S2

L'edificazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni, oltre eventuali particolari disposizioni di legge o di regolamento relative alle singole opere:

1. l'indice di densità fondiaria non dovrà superare i 5 mc/mq;
2. la superficie coperta non dovrà superare il 50% della superficie del lotto;
3. le costruzioni potranno sorgere a filo stradale o con arretramento di almeno 5,00 ml da detto filo, con distacchi dagli altri confini di almeno 1/3 della altezza e non meno di 5,00 ml; gli eventuali corpi a filo strada potranno essere realizzati in aderenza ai confini laterali in relazione all'edificazione nelle aree confinanti. In ogni caso l'altezza degli edifici a filo strada non potrà superare il rapporto di 1,5 rispetto alla larghezza della sede stradale;
4. in linea generale, fatte salve le normative specifiche relative all'intervento edilizio, dovranno essere destinate al parcheggio superfici in misura non inferiore al 50% della superficie lorda di pavimento; le aree non coperte da costruzioni e non destinate al parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a giardino.

SOTTOZONA S3

In questa sottozona è consentita soltanto la realizzazione di impianti pubblici di carattere sportivo, ricreativo, culturale e sociale, oltre le infrastrutture di viabilità e di parcheggio, in base a progetti approvati dal Consiglio Comunale.

Gli edifici relativi a detti impianti non potranno occupare oltre 1/5 della superficie del lotto.

Le costruzioni potranno sorgere a filo stradale o con arretramento di almeno 5,00 ml da detto filo, con distacchi dagli altri confini di almeno 1/3 della altezza e non meno di 5,00 ml; gli eventuali corpi a filo strada potranno essere realizzati in aderenza ai confini laterali in relazione all'edificazione nelle aree confinanti. In ogni caso l'altezza degli edifici a filo strada non potrà superare il rapporto di 1,5 rispetto alla larghezza della sede stradale.

In linea generale, fatte salve le normative specifiche relative all'intervento edilizio, dovranno essere destinate al parcheggio superfici in misura non inferiore al 50% della superficie lorda di pavimento delle volumetrie previste; le aree non coperte da costruzioni e non destinate al parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a giardino.

#### SOTTOZONA S4

In tutti i nuovi interventi, nelle aree di trasformazione comunque definite, devono essere tassativamente reperiti gli standard relativi, con la precisa individuazione delle aree da cedere in superficie o su più livelli di costruito se consentito dalle presenti N.T.A.

Nelle aree edificate i parcheggi che contribuiscono al soddisfacimento del prescritto fabbisogno standard, possono essere realizzati in apposite strutture entro/fuori terra, in connessione con le aree per servizio (S3 e parcheggi) nelle localizzazioni definite e riportate nei singoli "bacini urbanistici".

Le strutture per parcheggio fuori terra (autosilos), realizzate previa verifica da parte dell'Amministrazione Comunale degli impatti urbanistici e degli impatti sulla rete viaria, non intervengono nel computo dei parametri urbanistici, a condizione che la costruzione non presenti chiusure perimetrali murarie fisse, ma esclusivamente schermature visuali, e sia trascritto in apposito atto il vincolo di destinazione.

### **ARTICOLO 35 - LE ZONE S\* RICLASSIFICATE**

Tali aree, rappresentate in cartografia con rigatura sovrapposta alla classificazione di zona standard, identificano gli spazi da destinarsi a servizi standard, tuttora non acquisite al patrimonio pubblico, non classificabili come zona BS3\* in quanto tale classificazione contrasterebbe con quanto disposto dal D. 2266/U in merito alla nuova individuazione di zone B, ovvero localizzati in prossimità di emergenze monumentali o ambientali, o in corrispondenza delle fasce di rispetto degli assi principali di scorrimento viario (livello urbano e/o extraurbano) e ferroviario, o, ancora, in ambiti caratterizzati da una edificazione al contorno, da una dimensione e forma dei lotti tali da non consentire uno sfruttamento edificatorio maggiore di quello realizzabile con i parametri urbanistici di seguito indicati.

La classificazione urbanistica a standard diventa definitiva a seguito dell'esercizio, da parte dell'Amministrazione Comunale, del diritto/facoltà di esproprio secondo le modalità di legge.

Fino al verificarsi di tale condizione, e comunque decorsi cinque anni dalla data di approvazione del PUC, tali aree sono ridefinite come aree con utilizzo misto pubblico-privato, essendo una quota determinata di esse resa disponibile per l'edificazione privata.

Agli effetti della classificazione urbanistica sono pertanto aree di intervento coordinato pubblico-privato, così articolate:

- zona C 35% SC
- zona G 5% SC
- zona S3 60% SC

Nel caso di iniziativa privata - che può essere promossa a partire dalla piena vigenza del PUC - ai sensi dell'art. 15 del Regolamento Edilizio, è richiesta la presentazione del progetto preliminare al fine dell'ottenimento del Parere preventivo (art. 6); in tale parere vengono definiti i parametri urbanistici e le modalità dell'intervento, anche in relazione all'effettivo conseguimento della dotazione di standard previsti dal Piano.

Il progetto, salvo diversa indicazione contenuta nei Quadri Normativi, segue le seguenti prescrizioni:

- lo studio dell'intervento deve essere esteso all'intera sottozona, mentre l'attuazione dello stesso potrà effettuarsi per stralci funzionali, ciascuno dei quali convenzionabile e realizzabile separatamente;
- al privato compete una cubatura pari a 0,70 mc/mq computata con riferimento all'intera superficie di zona S\* ripartita in 0,50 mc/mq per destinazioni residenziali e 0,20 mc/mq per direzionalità e attrezzature microcommerciali;
- l'indice fondiario sulla quota parte del privato non può in ogni caso eccedere i 5 mc/mq; Qualora nella superficie classificata S3\* la cubatura di pertinenza non possa essere localizzata a causa della presenza di vincoli sovraordinati, questa potrà essere realizzata in aree di completamento o di espansione residenziale di disponibilità comunale, nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal Piano per tali aree. È altresì consentito, nei casi di particolare complessità e previo preliminare assenso del Consiglio Comunale, il

trasferimento della cubatura in altra area privata, nel rispetto dei parametri urbanistici massimi ammessi dalla Normativa Regionale, facendo ricorso alle procedure previste per i programmi integrati ai sensi della L. 16/1994. In tali casi la cessione della superficie S\* deve essere integrale;

- nelle ipotesi in cui nella sottozona S3\* risultino porzioni di aree edificate con volumi assentiti e/o oggetto di sanatoria con iter attivato antecedentemente alla data di approvazione del P.U.C. (BURAS 18/02/2003), qualora da parte dei proponenti venga dimostrata l'impossibilità ad ottenere l'assenso dei proprietari di dette aree per la partecipazione alla proposta del Piano Attuativo, potrà essere loro concesso dal Consiglio Comunale, anche in sede di Parere Preventivo (art.15 R.E.), che lo studio esteso all'intera sottozona S3\* preveda nell'attuazione per stralci il mantenimento delle volumetrie assentite e/o oggetto di sanatoria sui singoli lotti degli stralci non partecipanti alla proposta di Piano Attuativo. Nelle aree restanti viene confermato l'indice territoriale previsto; [35.1]
- cessione gratuita della superficie destinata a standard di Piano, pari al 60% della superficie complessiva della zona S\*, e nella misura di 25 mq/ab per la zona C.

Il promotore dell'intervento potrà concordare con l'Amministrazione la realizzazione e la gestione dei parcheggi, del verde pubblico attrezzato e dei relativi impianti; in tal caso gli oneri relativi saranno compensati defalcando le quote dovute per le opere di urbanizzazione secondaria e/o con l'affidamento in gestione degli impianti e delle attrezzature, secondo le modalità definite da apposito regolamento concessorio.

In tale evenienza è prescritta la valutazione di fattibilità economico-finanziaria.

In assenza di piano attuativo sugli immobili esistenti sono possibili esclusivamente gli interventi classificati a), b), c), h) dell'art. 13.

*Note*

[35.1] *modifiche introdotte dalla variante adottata con DCC 8/2009, approvata con DCC 58/2009 e vigente dal 29/10/2010, BURAS n.32.*

#### **ARTICOLO 36 - LA SOTTOZONA S2/E**

Nelle zone così classificate le attrezzature S2 di quartiere possono essere integrate con edilizia sociale. L'edificazione è subordinata alla approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica, esteso all'intera zona, che dovrà rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- indice di edificabilità fondiario massimo fino a 5 mc/mq ripartito secondo le seguenti percentuali:
- residenze = 3 mc/mq
- servizi di quartiere = 2 mc/mq
- il piano attuativo dovrà prevedere, oltre alla dotazione di parcheggi connessa alle funzioni residenziali e di servizio, una disponibilità di parcheggi pubblici, anche interrati, in misura non inferiore all'intera superficie del lotto.

#### **ARTICOLO 37 - LA ZONA VP**

Sono classificate VP le parti di territorio destinate perpetuamente a verde privato inedificabile nell'ambito di lottizzazioni già perfezionate.

In tale zona è consentita esclusivamente la realizzazione di opere di sistemazione del terreno e di impianto del verde privato.

La sistemazione a verde e la manutenzione dello stesso è a carico dell'originario lottizzante o suoi successori o aventi causa.

È prescritta la demolizione delle volumetrie esistenti ed è preclusa la realizzazione di nuovi edifici.

### **TITOLO III - QUADRI NORMATIVI**

#### **ARTICOLO 38 - GLI INTERVENTI NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE**

GENERALITÀ

I Quadri Normativi definiscono le norme specifiche da applicarsi per gli interventi negli ambiti di

trasformazione in generale e, in particolare, negli ambiti di intervento coordinato per i quali sono necessari strumenti attuativi complessi.

La normativa è definita con riferimento al quadro dei progetti guida contenuto nelle tavole E 1.1 ed E 1.2 del PUC.

Costituiscono le unità minime di pianificazione per l'aggiornamento e la revisione del PUC: non sono infatti consentite varianti al Piano se non estese all'intero Quadro Normativo.

Le norme si applicano ai contesti di seguito elencati, individuati e perimetrati nella cartografia di piano (strumentazione attuativa e programmata) alla scala 1/4000:

Q.N. 1	PIANA DI SAN LORENZO
Q.N. 2 <sup>1,2,3</sup>	SU STANGIONI - PIANO CASIC AGGLOMERATO ELMAS [38.1]
Q.N. 3	MULINU BECCIU
Q.N. 4	FANGARIO
Q.N. 5	BINGIA MATTA - SAN MICHELE
Q.N. 6	MARGINI DI S. GILLA
Q.N. 7	S. PAOLO
Q.N. 8	PARCO FERROVIARIO
Q.N. 9	BARRACCA MANNA (P.R.U.)
Q.N. 10 <sup>1,2,3,4</sup>	PIRRI - ASSE MEDIANO
Q.N. 11	MONTE CLARO
Q.N. 12	TUVIXEDDU - SA DUCHESSA
Q.N. 13 <sup>1,2</sup>	TERRAMAINI - MOLENTARGIUS - MONTE URPINU
Q.N. 14	CAPO S.ELIA - POETTO - CALAMOSCA
Q.N. 15	SU SICCU - MONTE MIXI - SANT'ELIA STADIO

Per ciascun Quadro Normativo sono individuate:

- nella cartografia di Piano in scala 1/4000 (con perimetro a tratto e numero d'ordine), le unità cartografiche alle quali si applicano le normative di dettaglio specificate nei successivi articoli;
- nella cartografia di Piano in scala 1/2000, la zonizzazione e la localizzazione preferenziale della volumetria negli ambiti di intervento coordinato IC.

Nell'ambito delle singole unità cartografiche, la sigla SC identifica la superficie complessiva di intervento, la sigla SUR la superficie urbanizzabile (superficie fondiaria, viabilità ed aree per standard).

#### REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi negli ambiti di trasformazione sono subordinati alla predisposizione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata per i quali è necessario richiedere il parere preventivo di cui all'art. 6.

Salvo disposizioni diverse contenute all'interno dei singoli Quadri Normativi, la pianificazione attuativa deve riferirsi almeno all'intera superficie della sottozona interessata.

Fino alla approvazione degli strumenti di attuazione sono vietati interventi di nuova edificazione, con esclusivo mantenimento delle attività in atto in quanto compatibili.

#### Note

[38.1] Quadro normativo modificato da "Q.N.2 - SU STANGIONI" a "Q.N.21,2,3 - SU STANGIONI - PIANO CASIC AGGLOMERATO ELMAS" dalla variante adottata con DCC 69/2009, approvata con DCC 35/2010 e vigente dal 21/08/2010 BURAS n.25.

## **ARTICOLO 39 - SISTEMA TERRITORIALE: PIANA DI SAN LORENZO, SU STANGIONI**

### GENERALITÀ

Il sistema territoriale costituito dall'insieme della Piana di S. Lorenzo e Su Stangioni - proiezione della città capoluogo nel territorio e ultima riserva di aree disponibili per l'insediamento - assume rilevanza strategica, sia a livello provinciale che regionale, al fine di:

rafforzare l'armatura urbana deputata allo scambio con l'area vasta attraverso la localizzazione di attrezzature direzionali (funzioni superiori di 1° livello);

dotare la conurbazione metropolitana di attrezzature rare nel settore dello sport e dello spettacolo;

incrementare e diversificare l'offerta e l'attrazione turistica.

Viene pertanto riaffermata l'esigenza del coordinamento sovracomunale e del concorso degli Enti preposti all'assetto territoriale ed allo sviluppo delle attività per promuovere la valorizzazione del sistema mediante

programmi complessi, comprendenti iniziative pubbliche e private, finalizzati al reperimento di adeguate risorse finanziarie.

Il PUC individua i seguenti quadri normativi articolati nelle sottoelencate unità cartografiche: [39.1]

- QN1 - Piana di San Lorenzo:
  - unità cartografiche 1, 2, 3, 4 sottozona GIT;
  - unità cartografica 5 sottozona GP1;
  - unità cartografiche 6, 7 sottozona GI;
  - unità cartografica 8 sottozona ER;
  - unità cartografica 9 sottozona GA2;
  - unità cartografica 10 sottozona DR;
- QN2/1 - Su Stangioni:
  - unità cartografica 1 sottozona GI;
  - unità cartografica 2 sottozona GH;
  - unità cartografiche 3, 4 sottozona GA1;
  - unità cartografiche 5, 6 sottozona G2;
  - unità cartografica 7 sottozona GT\*/GS;
  - unità cartografica 8 sottozona IC;
  - unità cartografiche 9, 10 sottozona GT;
- QN2/2 - Agglomerato Elmas - Piano CASIC:
  - unità cartografica 1 zona D;
  - unità cartografica 2 sottozona GT;
- QN2/3 - Su Stangioni:
  - unità cartografica 1 sottozona DR.

#### OBIETTIVI STRATEGICI

Le linee guida per la trasformazione della Piana di S. Lorenzo sono individuate nel settore delle attrezzature sportive con l'obiettivo di estendere e integrare la dotazione esistente, di diffondere la pratica di nuove discipline e di inserire la regione nelle manifestazioni sportive di livello nazionale e internazionale. In particolare si individuano:

- attrezzature sportive- spettacolari di grande scala;
- aree parco attrezzate;
- attrezzature di supporto.

Le linee guida per la trasformazione del fuso di Su Stangioni sono individuate nel settore delle attività di supporto alla produzione, nel settore dei servizi tecnologici all'impresa e nella direzionalità, pubblica e privata, di livello sovracomunale. In particolare si individuano:

- attività fieristiche;
- attività formative e promozionali nel settore produttivo;
- attività direzionali;

interventi residenziali realizzati in architettura sostenibile e a basso impatto energetico;  
regolazione del corso del Rio Fangario e relativa zona di esondazione.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE

La pianificazione attuativa delle singole Unità Cartografiche del Quadro Normativo QN2/1 deve essere sviluppata in coerenza con uno studio generale di sistemazione, approvato dal Consiglio Comunale, esteso all'intero QN2/1.

La pianificazione attuativa dei restanti Quadri Normativi deve interessare almeno il 70% dell'intera superficie del Quadro Normativo interessato.

Al disotto di tale quota, in tutti i QN del Sistema Territoriale della Piana Di San Lorenzo e Su Stangioni, è facoltà dell'Amministrazione consentire in ambiti territoriali più limitati la predisposizione di programmi integrati, anche in variante del PUC, che perseguano le finalità indicate nel progetto guida.

Nel rispetto delle disposizioni previste per le singole unità cartografiche, possono essere ammesse deroghe, da valutare in sede di espressione del parere preventivo, alle altezze massime dei fabbricati su ambiti territoriali tali da consentire soluzioni compiute di assetto urbanistico.

*Note*

#### ARTICOLO 40 - QN1 PIANA DI SAN LORENZO

UNITÀ CARTOGRAFICHE 1, 2, 3, 4

SOTTOZONA GIT - Parco Collinare

I margini collinari che cingono la Piana di San Lorenzo sono considerati ambiti di prevalente ripristino di valenze ambientali, suscettibili di valorizzazione in integrazione con le iniziative di promozione legate al Parco sportivo ambientale.

La qualifica di parco ambientale è resa esplicita dall'obbligo di ricostituire a verde (nelle forme del rimboschimento o del parco agricolo) almeno il 70% della superficie; la valorizzazione ammette diverse forme e destinazioni:

##### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 29 per le zone G nelle aree di trasformazione relativamente alla sottozona GIT, con le ulteriori indicazioni di seguito riportate:

destinazioni specifiche: sono da privilegiarsi strutture ricettive e centri benessere (fitness, beauty-farm, hotel, camping, ostelli, residenze collettive, collegi, foresterie, bar, ristoranti ...) strutture per lo svago, lo sport ed il tempo libero (piste ciclabili, percorsi vita, campi giochi ...);

destinazioni integrative: sono ammesse strutture residenziali permanenti in integrazione a quelle di cui sopra;

destinazioni complementari: sono ammessi pubblici esercizi, servizi di assistenza, attrezzature microcommerciali specializzate e simili.

##### PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale 0,15 mc/mq

Superficie libera dall'edificazione  $\geq 70\%$  SC

Ripartizione della volumetria edificabile:

- zona G 80%

- zona C 20%

Ripartizione della volumetria edificabile tra le diverse destinazioni:

- destinazioni specifiche da localizzare in zona G 70%

- destinazioni integrative da localizzare in zona C 20%

- destinazioni complementari da localizzare in zona G 10%

Ripartizione delle superfici:

- zona G 70% SC

- zona C 30% SC

Suddivisione zona G:

- superficie urbanizzabile  $\leq 24\%$  SC

- superficie da destinare a verde privato  $\geq 46\%$  SC

Suddivisione zona C:

- superficie urbanizzabile  $\leq 6\%$  SC

- superficie da destinare a verde privato  $\geq 24\%$  SC

Valori limite edificazione in zona C:

- indice territoriale  $\leq 0,10$  mc/mq

- indice fondiario  $\leq 0,75$  mc/mq

- altezza 12 mt

Valori limite edificazione in zona G:

- indice territoriale  $\leq 0,17$  mc/mq

- altezza 12 mt

Cessioni:

- standard zona C 25 mq/ab

- zona G: nella misura prevista dall'art. 29.

## PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Gli indici di riferimento determinati dal piano potranno essere incrementati se la proposta di intervento contempli la contemporanea integrazione con porzioni della zona GP1 confinante; gli incrementi di cubatura realizzabili sono definiti, secondo le procedure di verifica di fattibilità economica (art. 65).

Studio di compatibilità paesistico-ambientale.

## UNITÀ CARTOGRAFICA 5

### SOTTOZONA GP1 - Parco Sportivo di primo livello

L'intera zona è destinata alla realizzazione di impianti di grande dimensione per la pratica sportiva e lo spettacolo, sia al coperto che all'aperto.

### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 29 per le zone G nelle aree di trasformazione relativamente alla sottozona GP1, con le ulteriori prescrizioni di seguito riportate:

destinazioni specifiche: impianti sportivi di "grande dimensione" su terreno erboso, con particolare attenzione agli sport equestri, agli stadi per l'atletica leggera ed agli impianti specialistici tuttora poco diffusi nel contesto regionale (baseball, hockey, campi scuola golf, ecc.) e impianti al coperto (palestre ginniche e specializzate, palazzi/palazzetti dello sport) da organizzare in complessi polifunzionali progettati unitariamente;

destinazioni integrative: attrezzature di supporto alle attività sportive per la promozione e diffusione della cultura e dello sport, quali strutture per la formazione e per la medicina sportiva, centro congressi, uffici direzionali e sedi delle associazioni, foresterie connesse all'attività sportiva;

destinazioni complementari: sono ammessi servizi per il turismo e di assistenza collegati alle attività principali (hotel, ristoranti, bar, club), attrezzature microcommerciali specializzate e simili, locali per il personale di custodia e di servizio.

### PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale 0,25 mc/mq

Ripartizione della volumetria edificabile:

- destinazioni specifiche  $\geq 60\%$
- destinazioni integrative  $\leq 30\%$
- destinazioni complementari  $\leq 10\%$

Ripartizione delle superfici:

a) per le destinazioni specifiche:

- verde naturale permeabile  $\geq 50\%$
- attività sportive all'aperto  $\geq 30\%$
- impianti al coperto  $\leq 5\%$

b) per le destinazioni integrative:

- verde naturale permeabile  $\geq 50\%$

c) per le destinazioni complementari:

- verde naturale permeabile e parcheggi  $\geq 50\%$

Altezza massima degli edifici 16 mt

## PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

I parcheggi, da dimensionarsi in rapporto alle utenze, possono essere realizzati in apposite strutture multipiano (entro-fuori terra), senza computo delle cubature ai fini del rispetto dei limiti di utilizzo.

Studio di compatibilità paesistico-ambientale.

## UNITÀ CARTOGRAFICA 6, 7

### SOTTOZONA GI - Servizi generali con integrazione residenziale

Ambiti nei quali si riconosce l'esigenza di localizzare strutture plurifunzionali con presenze residenziali, al fine di assicurare la necessaria integrazione tra le diverse componenti del sistema urbanistico territoriale.

### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 29 per la zona G in ambito di trasformazione relativamente alle sottozone GI e GS/IC.

### PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale 1,5 mc/mq

Ripartizione della volumetria edificabile:

- zona C	25%
- zona G	70%
- sottozona GS/IC	5%

Ripartizione delle superfici:

- zona C	30% SC
- zona G	50% SC
- sottozona GS/IC	20% SC

Valori limite edificazione in zona C:

- indice territoriale	$\leq 1,25$ mc/mq
- indice fondiario	$\leq 3$ mc/mq
- altezza	12 mt

Valori limite edificazione in zona G:

- indice territoriale	$\leq 2,10$ mc/mq
- altezza	12 mt

Valori limite edificazione in zona GS/IC:

- indice territoriale	$\leq 0,375$ mc/mq
- altezza	12 mt

Cessioni:

- standard zona C	25 mq/ab
- zona G: nella misura prevista dall'art. 29	
- zona GS/IC: nella misura prevista dall'art. 29	

PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Studio di compatibilità paesistico-ambientale.

UNITÀ CARTOGRAFICA 8

SOTTOZONA ER - Risanamento preesistenze residenziali in agro

Area caratterizzata da preesistenze residenziali in ambito agricolo.

DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 22 per le zone C in ambito di trasformazione relativamente alla sottozona ER.

PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale	0,7 mc/mq
Indice fondiario lotti di nuova edificazione	3 mc/mq
Altezza massima degli edifici	7,5 mt
Cessioni per standard	25 mq/ab

PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Gli interventi sono subordinati alla predisposizione di un piano di lottizzazione esteso all'intera zona; nel computo delle volumetrie sono comprese le edificazioni preesistenti. Le cessioni per standard vanno integralmente reperite all'interno della superficie di lottizzazione.

UNITÀ CARTOGRAFICA 9

SOTTOZONA GA2 - Attrezzature pubblico private

Ambiti destinati alla realizzazione di attrezzature direzionali pubblico-private di interesse intercomunale.

DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 29 per le zone G nelle aree di trasformazione relativamente alla sottozona GA2.

PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale	1,5 mc/mq
Altezza massima degli edifici	12 mt
Cessioni: nella misura prevista dall'art. 29.	

PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Studio di compatibilità paesistico-ambientale.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 10

SOTTOZONA DR - Edilizia commerciale ed artigianale in ristrutturazione urbanistica

Ambiti nei quali sono localizzati episodi di edilizia commerciale o artigianale che richiedono riassetto urbanistici, riqualificazione e controllo dell'impatto ambientale con conseguente eliminazione di quanto incompatibile, ridefinizione degli impianti infrastrutturali e interventi di completamento sulla base di un piano esteso alla intera zona.

#### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 25 per le zone D di ristrutturazione urbanistica ovvero, nel caso di riconversione urbanistica, all'art. 28 relativamente alla sottozona G2.

#### PARAMETRI URBANISTICI

Il piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, di cui all'art. 25, deve essere redatto secondo le prescrizioni delle zone D ovvero, nel caso di riconversione urbanistica, mediante programma integrato ai sensi dell'art. 6, con i parametri previsti per la sottozona G2.

### **ARTICOLO 41 - QN2/1 SU STANGIONI**

Le Unità Cartografiche sottoelencate, alle quali si rimanda per le specifiche prescrizioni, sono ricomprese all'interno di un distinto Comparto Attuativo per il quale è richiesta l'approvazione di un piano attuativo unitario che contenga anche le soluzioni per la regolazione del regime idraulico del Rio Fangario coerentemente con le indicazioni del P.A.I. vigente. [41.1]

#### Comparto A

U. C. n.1

U. C. n.2

U. C. n.3

U. C. n.4

U. C. n.10

Per le restanti Unità Cartografiche 5, 6, 7, 8 e 9, la pianificazione attuativa deve essere sviluppata in coerenza con uno studio generale di sistemazione, approvato dal Consiglio Comunale, esteso all'intero QN2/1.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 1

SOTTOZONA GI - Servizi generali con integrazione residenziale

Ambiti nei quali si riconosce l'esigenza di localizzare strutture plurifunzionali con presenze residenziali, al fine di assicurare la necessaria integrazione tra le diverse componenti del sistema urbanistico territoriale.

#### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 29 per la zona G in ambito di trasformazione relativamente alle sottozone GI e GS/IC.

#### PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale 0,70 mc/mq

Ripartizione della volumetria edificabile:

- zona C 30%

- zona G 70%

Ripartizione delle superfici:

- zona C 30% SC

- zona G 50% SC

- sottozona GS/IC 20% SC

Valori limite edificazione in zona C:

- indice territoriale  $\leq 0,70$  mc/mq

- indice fondiario  $\leq 1$  mc/mq

- altezza 12 mt

Valori limite edificazione in zona G:

- indice territoriale  $\leq 2,10$  mc/mq

- altezza	12 mt
Valori limite edificazione in zona GS/IC:	
- indice territoriale	≤ 1 mc/mq
- altezza	12 mt
Cessioni:	
- standard zona C	25 mq/ab
- zona G: nella misura prevista dall'art. 29	
- zona GS/IC: nella misura prevista dall'art. 29	

## UNITÀ CARTOGRAFICA 2

### SOTTOZONA GH – Parco attrezzato sportivo

L'unità cartografica comprende una porzione di territorio, attestata lungo la S.S. 131 fino ai limiti del Comune di Elmas, che rappresenta morfologicamente la continuazione dei margini collinari della Piana di S. Lorenzo fino al Fangario e allo stagno di S. Gilla.

La presenza di aree di cava dismesse impone l'esigenza della bonifica e del ripristino ambientale con prevalente ricostituzione del verde.

### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 29 per le zone G nelle aree di trasformazione relativamente alla sottozona GH, con le ulteriori prescrizioni di seguito riportate:

destinazioni specifiche: attrezzature ricettive: motel, ostelli della gioventù, campeggi, foresterie ecc.; strutture per lo svago e il tempo libero e relative attrezzature per la pratica di attività sportive;

destinazioni complementari: pubblici esercizi, servizi automobilistici di assistenza, attrezzature microcommerciali specializzate ecc.

### PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale	0,10 mc/mq
Superficie libera dall'edificazione	≥ 70% SC
Ripartizione della volumetria edificabile:	
- zona G	100%
Ripartizione della volumetria edificabile tra le diverse destinazioni:	
- destinazioni specifiche	80%
- destinazioni complementari	20%
Ripartizione delle superfici:	
Valori limite edificazione in zona C:	
- zona G	100% SC
Suddivisione zona G:	
- urbanizzabile	≤ 30% SC
- verde privato inedificabile (risarcimento ambientale)	≥ 70% SC
Valori limite edificazione in zona G:	
- indice territoriale	≤ 0,1 mc/mq
- altezza	12 mt
Cessioni:	
- standard zona C	25 mq/ab
- zona G: nella misura prevista dall'art. 29	

### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Gli indici di riferimento determinati dal Piano potranno essere incrementati se la proposta di intervento contempli la contemporanea integrazione con porzioni della zona GP1 confinante; gli incrementi di cubatura realizzabili sono definiti, secondo le procedure di verifica di fattibilità economica (art. 65).

La trasformabilità delle aree interessate da fenomeni di inquinamento di qualsiasi tipo, è subordinata all'attuazione degli interventi di bonifica e ripristino ambientale prescritti dal D.Lgs. 05/02/1997 n. 22 e successive modificazioni ed integrazioni.

## UNITÀ CARTOGRAFICHE 3, 4

### SOTTOZONA GA1 - Attrezzature pubblico private di primo livello

L'intera zona è destinata ad attività direzionali pubblico-private di interesse sovracomunale, finalizzate in particolare ad integrare le attività produttive e commerciali con funzioni promozionali e di servizio alle imprese.

#### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 29 per le zone G nelle aree di trasformazione relativamente alla sottozona GA1, con l'aggiunta delle ulteriori prescrizioni, di seguito riportate:

destinazioni specifiche: attrezzature politico-istituzionali, attrezzature fieristiche ed espositive, grandi uffici, direzionalità a forte concorso di pubblico, servizi per l'industria e la ricerca, parcheggi attrezzati di uso pubblico, parcheggi di scambio e le attrezzature per il trasporto pubblico;

destinazioni integrative: attività ricettive di tipo alberghiero;

destinazioni complementari: pubblici esercizi, attrezzature microcommer-ciali specializzate.

#### PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale 0,5 mc/mq

Ripartizione della volumetria edificabile:

- destinazioni specifiche 70%

- destinazioni integrative 20%

- destinazioni complementari 10%

Altezza massima degli edifici 12 mt

Cessioni: nella misura prevista dall'art. 29

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Una quota non inferiore al 70% delle cubature deve essere riservato per servizi erogati da soggetti pubblici.

#### UNITÀ CARTOGRAFICHE 5, 6

##### SOTTOZONA G2 - Servizi generali

L'unità cartografica individua le porzioni di zone G2 già attuate o in corso di definizione sulla base di programmi di iniziativa sia pubblica (Motorizzazione Civile, Uffici Ministero del Tesoro), che privata.

#### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 28 per le zone G confermate.

#### PARAMETRI URBANISTICI

Sono quelli definiti dal piano attuativo o dal progetto di intervento approvato. Eventuali modifiche o integrazioni sono subordinate alla predisposizione del piano attuativo redatto ai sensi dell'art. 28 secondo le prescrizioni della sottozona G2.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 7

##### SOTTOZONA GT\*/GS - Attrezzature tecnologiche specializzate in riconversione urbanistica

L'unità cartografica coincide con l'area dell'ex inceneritore, da sottoporre a bonifica a seguito della quale assume la classificazione GS.

#### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 29 per la sottozona GS.

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

La trasformabilità delle aree è subordinata all'attuazione degli interventi di bonifica e ripristino ambientale prescritti dal D.Lgs. 5.2.1997 n. 22 e successive modificazioni ed integrazioni.

Sino al trasferimento delle attività connesse allo smaltimento dei rifiuti sono consentiti gli interventi necessari per la razionalizzazione del ciclo di lavorazione, per migliorare la sicurezza e la mitigazione degli impatti.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 8

##### SOTTOZONA IC - Ambiti di intervento coordinato

L'unità cartografica identifica un'area di espansione a prevalente destinazione residenziale, di cui una parte della residenza è realizzabile mediante intervento privato e l'altra parte è utilizzabile per interventi di edilizia sociale ovvero per permute ai fini della acquisizione di aree di servizio in ambito urbano.

#### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 22 per gli interventi coordinati nelle zone C in ambito di trasformazione relativamente alla classe urbanistico-funzionale definita "ambito di espansione residenziale privata e pubblica".

#### PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale privata	0,95 mc/mq
Ripartizione della volumetria edificabile:	
- zona C	80%
- zona G	20%
Ripartizione delle superfici:	
- zona C utilizzi privati	50% SC
- zona G	10% SC
- zona C edilizia sociale pubblica o permuta	40% SC
Valori limite edificazione in zona C:	
- indice territoriale	1,50 mc/mq
- indice fondiario	3 mc/mq
- altezza	12 mt
Valori limite edificazione in zona G:	
- indice territoriale	2 mc/mq
- altezza	12 mt
Cessioni:	
- standard zona C	25 mq/ab
- zona G: nella misura prevista dall'art. 22	

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Gli interventi di edilizia sociale pubblica potranno essere realizzati previa redazione di apposito piano attuativo con indice territoriale pari a 1,50 mc/mq e destinazioni a standard pari a 25 mq/ab.

#### UNITÀ CARTOGRAFICHE 9, 10

##### SOTTOZONA GT - Attrezzature tecnologiche specializzate

L'unità cartografica comprende l'areale a ridosso della S.S. 554, attraversato dalla sede della linea ferroviaria, particolarmente indicata per la realizzazione di attrezzature di servizio alla mobilità metropolitana.

#### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 29 relativamente alla sottozona GT, con le indicazioni di seguito riportate:

destinazioni specifiche: parcheggi di scambio, stazioni intermodali, attrezzature di supporto e sosta per il trasporto pubblico urbano ed extraurbano;

destinazioni integrative: forestazione urbana, attrezzature per il verde e lo sport, con particolare riferimento agli sport motoristici, impianti tecnologici e telecomunicazioni;

destinazioni complementari: pubblici esercizi e servizi accessori.

#### PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale 0,10 mc/mq

Ripartizione della volumetria edificabile:

- destinazioni specifiche 70%
- destinazioni integrative 20%
- destinazioni complementari 10%

Altezza massima degli edifici 12 mt

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Il piano attuativo deve interessare comparti minimi di almeno 3 Ha.

#### Note

[41.1] Articolo modificato con variante adottata con DCC 69/2009, approvata con DCC 35/2010 e vigente dal 21/08/2010 BURAS n.25.

### **ARTICOLO 41 BIS - QN2/2 PIANO CASIC - AGGLOMERATO ELMAS**

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 1

SOTTOZONA DR - Edilizia commerciale ed artigianale in ristrutturazione urbanistica. [41bis.1]

Ambiti nei quali sono localizzati episodi di edilizia commerciale o artigianale che richiedono riassetto urbanistico, riqualificazione e controllo dell'impatto ambientale con eliminazione di quanto incompatibile, ridefinizione degli impianti infrastrutturali e interventi di completamento sulla base di un piano esteso alla intera zona.

#### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 25 per le zone D di ristrutturazione urbanistica ovvero, nel caso di riconversione urbanistica, all'art. 28 relativamente alla sottozona G2.

#### PARAMETRI URBANISTICI

Il piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, di cui all'art. 25, deve essere redatto secondo le prescrizioni delle zone D ovvero, nel caso di riconversione urbanistica, mediante programma integrato ai sensi dell'art. 6, con i parametri previsti per la sottozona G2.

#### Note

[41bis.1] *Articolo introdotto con variante adottata con DCC 69/2009, approvata con DCC 35/2010 e vigente dal 21/08/2010 BURAS n.25.*

### **ARTICOLO 42 - SISTEMA TERRITORIALE: FANGARIO, MULINU BECCIU E BINGIA MATTA**

#### GENERALITÀ

Il sistema comprende le aree racchiuse a Nord-Ovest dalla S.S. 554, dal raccordo con l'asse litoraneo e dal confine del Comune di Elmas, e a Sud-Ovest dal nuovo raccordo asse litoraneo asse mediano e dalle aree cimiteriali di S. Michele.

Si tratta di un insieme di situazioni molto differenziate e compromesse, per le quali il PUC propone:

- la riqualificazione ambientale delle aree degradate;
- il riassetto urbanistico mediante integrazione e rafforzamento delle presenze residenziali e delle funzioni urbane con stabilizzazione o progressiva sostituzione dell'attuale funzione commerciale artigianale.

Il PUC individua tre quadri normativi articolati nelle seguenti unità cartografiche:

- QN3 - Mulinu Becciu:
  - unità cartografica 1, sottozona GT;
  - unità cartografica 2, 3 sottozona DR;
  - unità cartografica 4 sottozone IC, D, GI;
  - unità cartografica 5 sottozona IC;
  - unità cartografiche 6, 7 zona D;
  - unità cartografica 8 sottozone G2;
  - unità cartografica 9 sottozona S3;
  - unità cartografica 10 sottozone G7, S4;
  - unità cartografica 11 zona D;
- QN4 - Fangario:
  - unità cartografica 1,2, 3, 4 sottozona IC, RB;
  - unità cartografica 5 sottozona D\*/G;
  - unità cartografica 6 sottozone IC, D1;
  - unità cartografica 7 sottozona D, S3, B4R3;
  - unità cartografiche 8 zona DR;
  - unità cartografica 9 sottozone HG;
  - unità cartografica 10 sottozona DR;
- QN5 - Bingia Matta - San Michele:
  - unità cartografica 1, sottozona S3\*;
  - unità cartografica 2 sottozona S3;
  - unità cartografica 3 sottozona G2, S3, S4, GT;
  - unità cartografica 4,5,6 sottozone IC;
  - unità cartografica 7 sottozona IC;
  - unità cartografiche 8 zona C1\*, S2, S3;
  - unità cartografica 9 sottozone G2;

unità cartografica 10 sottozona B4R3;

unità cartografica 11 zona G2;

#### OBIETTIVI STRATEGICI

Il Quadro dei Progetti punta su alcune significative modificazioni:

- la ricomposizione dei tessuti marginali di Mulinu Becciu (Q.N. 3) col rafforzamento dei servizi alla residenza;
- la riqualificazione ambientale e il ridisegno della maglia insediativa delle aree comprese tra il viale Monastir e i margini di S. Gilla interessate dalle cave dismesse (Q.N. 4) e l'integrazione funzionale con l'immissione delle quote residenziali in misura atta a rafforzare complessivamente il settore nordoccidentale della città portandolo a compimento;
- la riqualificazione integrale delle aree comprese tra il limite del parco del Colle di S.Michele e il Viale Monastir, intorno al Cimitero (Q.N. 5), curando la ricucitura del sistema ambientale, tra il colle e la laguna, attraverso il nuovo parco delle cave e la riconnessione tra i quartieri.

### **ARTICOLO 43 - QN3 MULINU BECCIU**

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 1

##### SOTTOZONA GT - Attrezzature tecnologiche

L'unità cartografica comprende l'areale a ridosso della S.S. 554, attraversato dalla sede della linea ferroviaria, particolarmente indicato per la realizzazione di attrezzature di servizio alla mobilità metropolitana.

##### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 29 relativamente alla sottozona GT, con le indicazioni di seguito riportate:

- destinazioni specifiche: parcheggi di scambio, attrezzature di supporto e sosta per il trasporto pubblico urbano ed extraurbano;
- destinazioni integrative: forestazione urbana, attrezzature per il verde e lo sport, con particolare riferimento agli sport motoristici, impianti tecnologici e telecomunicazioni;
- destinazioni complementari: pubblici esercizi e servizi accessori.

Oltre alle destinazioni sopra richiamate si confermano, limitatamente alle aree attualmente interessate, le seguenti:

campo sosta nomadi;

attrezzatura protezione civile e assistenza.

##### PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale 0,10 mc/mq

Ripartizione delle cubature:

- destinazioni specifiche 70 %

- destinazioni integrative 20 %

- destinazioni complementari 10 %

Altezza massima degli edifici 12 mt

##### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Il piano attuativo deve interessare comparti minimi di almeno 3 Ha.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 2, 3

##### SOTTOZONA DR - Edilizia commerciale ed artigianale in ristrutturazione urbanistica

Ambiti nei quali sono localizzati episodi di edilizia commerciale o artigianale che richiedono riassetto urbanistici, riqualificazione e controllo dell'impatto ambientale con eliminazione di quanto incompatibile, ridefinizione degli impianti infrastrutturali e interventi di completamento sulla base di un piano esteso alla intera zona.

##### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 25 per le zone D di ristrutturazione urbanistica ovvero, nel caso di riconversione urbanistica, all'art. 28 relativamente alla sottozona G2.

##### PARAMETRI URBANISTICI

Il piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, di cui all'art. 25, deve essere redatto secondo le prescrizioni delle zone D ovvero, nel caso di riconversione urbanistica, mediante programma integrato ai sensi dell'art. 6,

con i parametri previsti per la sottozona G2.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 4

SOTTOZONA IC, D, GI - Ambito di intervento coordinato, insediamenti produttivi, artigianali e commerciali, servizi generali con integrazione residenziale

L'unità cartografica comprende aree destinate nel Piano dei Servizi a zone C (in parte con strumento attuativo vigente) e zone D1 con differenti gradi di utilizzazione e consolidamento e superfici destinate a parcheggi, non disponibili perché tuttora di proprietà privata.

È prevista la riorganizzazione dell'intero ambito, mediante piano attuativo, con la razionalizzazione della maglia viaria e il completamento della struttura urbanistica, inserendo in maggior misura la destinazione residenziale.

Nell'area interessata dal Patto Territoriale "Area Vasta di Cagliari"; perimetrata nella cartografia di Piano, sono comunque consentiti, anche senza l'approvazione del Piano Attuativo, gli interventi, le destinazioni e le volumetrie previste nel progetto allegato alla concessione del finanziamento per l'attuazione del Patto Territoriale.

#### SOTTOZONA IC

##### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 22 per gli interventi coordinati nelle zone C in ambito di trasformazione relativamente alla classe urbanistico-funzionale definita "ambito di riassetto residenziale di aree periferiche compromesse".

##### PARAMETRI URBANISTICI

Il piano attuativo conferma le volumetrie e le prescrizioni delle lottizzazioni già convenzionate, o approvate ed in corso di convenzionamento, e ne ridefinisce le congruenze con il riassetto urbanistico complessivo dell'ambito di intervento.

Il piano attuativo può confermare i lotti già utilizzati con destinazione D1 solo per attività compatibili con la residenza e introducendo, eventuali indicazioni per la mitigazione degli impatti (visivi, acustici). Le superfici così individuate mantengono i parametri urbanistici previgenti per le zone D1 e sono stralciate dall'intervento coordinato; le cubature relative non concorrono al computo della cubatura territoriale ammissibile da calcolarsi sulla superficie residua.

Indice di edificabilità territoriale 1,5 mc/mq

Ripartizione della volumetria edificabile:

- zona C 70%

- zona G 30%

Ripartizione delle superfici:

- zona C 70%SC

- zona G 30%SC

Valori limite edificazione in zona C:

Indice territoriale 1,5 mc/mq

- indice fondiario 3 mc/mq

- altezza 10,5 mt

Valori limite edificazione in zona G:

- indice territoriale 1,5 mc/mq

- altezza 10,5 mt

Cessioni:

- standard zona C 25 mq/ab

- zona G: nella misura prevista dall'art. 22

##### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

La localizzazione preferenziale dei volumi riportata nella zonizzazione del PUC è indicativa per la predisposizione del piano attuativo.

La fascia a protezione del Viale Monastir deve essere trattata a verde e deve essere adeguatamente protetta e attrezzata per la pedonalità; non sono consentiti accessi ai lotti, attraversamenti carrabili e parcheggi con accesso diretto dal viale Monastir.

#### ZONA D

Per tali aree si applica la disciplina prevista all'art. 24 per le zone D confermate.

#### SOTTOZONA GI PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale	2,00 mc/mq
Ripartizione della volumetria edificabile:	
- zona C	50%
- zona G	50%
Ripartizione delle superfici:	
- zona C	67% SC
- zona G	33% SC
Valori limite edificazione in zona C:	
Indice territoriale	1,5 mc/mq
- altezza	17 mt
Valori limite edificazione in zona G:	
- indice territoriale	5 mc/mq
- altezza	17 mt
Cessioni:	
- standard zona C	25 mq/ab
- zona G: nella misura prevista dall'art. 29;	

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 5

##### SOTTOZONA IC - Ambito di intervento coordinato

L'obiettivo del PUC è orientato alla costituzione di un centro integrato di servizio per il quartiere.

##### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 22 per gli interventi coordinati nelle zone C in ambito di trasformazione relativamente alla classe urbanistico-funzionale definita "ambito di rafforzamento urbano di aree periferiche".

#### PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale	1,5 mc/mq
Superficie libera dall'edificazione	≥ 43% SC
Ripartizione della volumetria edificabile:	
- zona C	47 %
- zona G	53 %
Ripartizione delle superfici:	
- zona C	47% SC
- zona G	20% SC
- sottozona GS/IC	33% SC
Suddivisione zona C:	
- superficie urbanizzabile	≤ 37% SC
- superficie da destinare a verde privato	≥ 10% SC
Valori limite edificazione in zona C:	
- Indice territoriale	1,5 mc/mq
- indice fondiario	5 mc/mq
- altezza 16 mt	
Valori limite edificazione in zona G:	
- indice territoriale	5 mc/mq
- altezza	16 mt
Cessioni:	
- standard zona C	25 mq/ab
- zona G: nella misura prevista dall'art. 22;	
- zona GS/IC: nella misura prevista dall'art. 29;	

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 6, 7

ZONA D - Insediamenti produttivi, artigianali e commerciali confermati

Per tali aree si applica la disciplina prevista all'art. 24 per le zone D confermate.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 8

SOTTOZONA G2 - Servizi generali confermati

In tale ambito si applica la disciplina prevista all'art. 28 per le zone G confermate - sottozona G2.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 9

SOTTOZONA S3 - Standard confermati

Per tale area si applica la disciplina prevista per le zone S3 con le prescrizioni dell'art. 34 per le zone S confermate.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 10

SOTTOZONA G7, S4 - Servizi generali e standard confermati (Patto Territoriale - Loc. Is Trincas)

##### SOTTOZONA G7

In tale sottozona l'edificazione è disciplinata dal Patto Territoriale d'Area Vasta - Loc. Is Trincas.

In tale comparto è consentita esclusivamente la realizzazione di complessi edilizi da destinarsi alla residenza alberghiera oltre alle necessarie infrastrutture di viabilità e parcheggio, nel rispetto della volumetria, delle tipologie e delle destinazioni d'uso previste nell'elenco delle iniziative pubbliche e private inserite nei Patti Territoriali ed approvati dal Ministero del Tesoro, Bilancio e Programmazione Economica nel settembre 2000.

I parametri urbanistici sono i seguenti:

Superficie d'intervento	5.069 mq
Volume edificabile	≥ 15.120 mc
Indice fondiario	2,98 mc/mq

L'unità cartografica rappresenta l'unità minima d'intervento e non è modificabile, ai fini del suo utilizzo urbanistico, da suddivisioni di proprietà intervenute successivamente all'approvazione del Patto Territoriale da parte del Ministero del Tesoro, Bilancio e Programmazione Economica.

Sugli impianti, complessi edilizi ed attrezzature realizzati in conformità al Patto Territoriale sono successivamente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, con esclusione di aumenti di volume, ampliamenti e di modifica delle destinazioni d'uso.

##### SOTTOZONA S4

Per tale area si applica la disciplina prevista all'art. 34 per le zone S confermate relativamente alla sottozona S4.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 11

ZONA D - Insediamenti produttivi, artigianali e commerciali confermati

Per tali aree si applica la disciplina prevista all'art. 24 per le zone D confermate.

### **ARTICOLO 44 - QN4 FANGARIO**

#### UNITÀ CARTOGRAFICHE 1, 2, 3, 4

SOTTOZONA IC, RB - Ambito di intervento coordinato, preesistenze soggette a riqualificazione

##### SOTTOZONA IC

Comprendono aree ricomprese nelle aree di trasformazione per le quali è stata inoltrata richiesta di convenzionamento, sulla base della precedente classificazione D1, con iter amministrativo non concluso.

##### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 22 per gli interventi coordinati nelle zone C in ambito di trasformazione relativamente alla classe urbanistico-funzionale definita "ambito di rafforzamento urbano di aree periferiche."

##### PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale	1,5 mc/mq
Superficie libera dall'edificazione	≥ 43% SC

Ripartizione della volumetria edificabile:

- zona C	47 %
- zona G	53 %
Ripartizione delle superfici:	
- zona C	47% SC
- zona G	20% SC
- sottozona GS/IC	33% SC
Suddivisione zona C:	
- superficie urbanizzabile	≤ 37% SC
- superficie da destinare a verde privato	≥ 10% SC
Valori limite edificazione in zona C:	
- Indice territoriale	1,5 mc/mq
- indice fondiario	5 mc/mq
- altezza	16 mt
Valori limite edificazione in zona G:	
- indice territoriale	5 mc/mq
- altezza	16 mt
Cessioni:	
- standard zona C	25 mq/ab
- zona G: nella misura prevista dall'art. 22;	
- zona GS/IC: nella misura prevista dall'art. 29;	

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Eventuali modifiche alla ripartizione delle destinazioni e i conseguenti oneri aggiuntivi sono definiti in contraddittorio sulla base delle verifiche di fattibilità economico-finanziaria.

#### SOTTOZONA RB

Si applica la disciplina prevista all'art. 18 per le sottozone RB.

#### UNITÀ CARTOGRAFICHE 5

##### SOTTOZONA D\*/G - Insediamenti produttivi, artigianali e commerciali in riclassificazione

L'unità cartografica comprende aree per le quali si prevede il cambiamento di destinazione per attrezzature generali specializzate.

La norma si applica all'area dei capannoni del Consorzio Agrario per i quali, mediante apposito piano attuativo, è consentita la modifica di destinazione d'uso per attrezzature specializzate nel settore dei servizi generali (culturali, per l'istruzione, ecc.).

Il piano attuativo dovrà inoltre assicurare l'integrazione e la riqualificazione delle parti esistenti, per le quali, fino alla predisposizione di detto piano, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 13. Per tale area si applica la disciplina prevista all'art. 26 relativamente alla sottozona D\*/G.

#### UNITÀ CARTOGRAFICHE 6

##### SOTTOZONA IC, D1 - Ambito di intervento coordinato (Parco delle Cave), insediamenti produttivi, artigianali e commerciali

##### SOTTOZONA IC

L'intervento è obbligatoriamente estesa a tutte le aree individuate in planimetria sulla base di un programma coordinato finalizzato alla riqualificazione ambientale, alla costituzione del parco pubblico e alla ridefinizione urbanistica delle aree industriali.

#### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 22 per gli interventi coordinati nelle zone C in ambito di trasformazione relativamente alla classe urbanistico-funzionale definita "ambito di rafforzamento urbano di aree periferiche".

#### PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale	1,5 mc/mq
Superficie libera dall'edificazione	≥ 43% SC
Ripartizione della volumetria edificabile:	
- zona C	47 %
- zona G	53 %

#### Ripartizione delle superfici:

- zona C	47% SC
- zona G	20% SC
- sottozona GS/IC	33% SC

#### Suddivisione zona C:

- superficie urbanizzabile	≤ 37% SC
- superficie da destinare a verde privato	≥ 10% SC

#### Valori limite edificazione in zona C:

- Indice territoriale	1,5 mc/mq
- indice fondiario	5 mc/mq
- altezza	16 mt

#### Valori limite edificazione in zona G:

- indice territoriale	5 mc/mq
- altezza	16 mt

#### Cessioni:

- standard zona C	25 mq/ab
- zona G: nella misura prevista dall'art. 22;	
- zona GS/IC: nella misura prevista dall'art. 29;	

#### INCENTIVI

È consentito un incremento sino al 30% della quota di volumetria edificabile assegnata alla zona C (superando l'indice di edificabilità territoriale complessivo consentito), per realizzare abitazioni da mettere temporaneamente a disposizione dell'Amministrazione pubblica, che ne faccia richiesta, per trasferirvi provvisoriamente nuclei familiari per far fronte a stati di disagio abitativo o per l'attuazione di interventi di riqualificazione urbana di ambiti territoriali degradati. Queste volumetrie integrative dovranno essere distribuite nel rispetto dell'indice di 1,5 mc/mq della zona C su superfici da individuare fra quelle lasciate libere dall'edificazione o riservate agli interventi di zona G. L'accordo col privato, che rende disponibili le cubature per la loro provvisoria locazione a prezzi concordati definiti con delibera di Consiglio Comunale, deve essere oggetto di convenzionamento. Le cubature ritorneranno alla piena disponibilità del privato trascorsi dieci anni dalla data del certificato di abitabilità.

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

La trasformabilità dell'area è subordinata all'attuazione degli interventi di bonifica e di ripristino ambientale prescritti dal D.Lgs. 5.2.1997 n. 22 e successive modificazioni e integrazioni.

I proponenti l'intervento possono richiedere l'autorizzazione per operare direttamente anche per la sistemazione dell'area in cessione gratuita a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Eventuali modifiche alla ripartizione delle destinazioni e gli oneri aggiuntivi sono definiti in contraddittorio sulla base delle verifiche di fattibilità economico-finanziaria. Studio di compatibilità paesistico-ambientale.

#### SOTTOZONA D1

Per tali aree si applica la disciplina prevista all'art. 24 per le zone D confermate, ex sottozona D1.

#### UNITÀ CARTOGRAFICHE 7

SOTTOZONA D, S3, B4R3 - Insediamenti produttivi, artigianali e commerciali, standard confermati e completamento soggetto a riqualificazione

Per tale area, relativamente alla parte classificata D si applica la disciplina prevista all'art. 24 per le zone D confermate, relativamente alla parte classificata S3 si applica la disciplina prevista all'art. 34 per le sottozone S3 confermate e relativamente alla parte classificata B4R3 si applica la disciplina prevista all'art. 18 per le zone B ridefinite.

#### UNITÀ CARTOGRAFICHE 8

SOTTOZONA DR - Insediamenti artigianali e commerciali in ristrutturazione urbanistica

Ambiti nei quali sono localizzati episodi di edilizia commerciale o artigianale che richiedono riassetto urbanistici, riqualificazione e controllo dell'impatto ambientale con eliminazione di quanto incompatibile, ridefinizione degli impianti infrastrutturali e interventi di completamento sulla base di un piano esteso alla intera zona.

#### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 25 per le zone D di ristrutturazione urbanistica ovvero, nel caso di riconversione

urbanistica, all'art. 28 relativamente alla sottozona G2.

#### PARAMETRI URBANISTICI

Il piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, di cui all'art. 25, deve essere redatto secondo le prescrizioni delle zone D ovvero, nel caso di riconversione urbanistica, mediante programma integrato ai sensi dell'art. 6, con i parametri previsti per la sottozona G2.

#### UNITÀ CARTOGRAFICHE 9

ZONA HG - Aree di salvaguardia con previsione di riconversione per un uso economicamente produttivo del territorio

Per tale area si applica la disciplina prevista all'art. 30.

#### UNITÀ CARTOGRAFICHE 10

SOTTOZONA DR - Insediamenti artigianali e commerciali in ristrutturazione urbanistica

Per tale area si applica la disciplina prevista all'art. 25.

### **ARTICOLO 45 - QN5 BINGIA MATTA**

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 1

SOTTOZONA S3\* - Standard riclassificati

Comprende la zona a Nord del Cimitero per la quale si applica la disciplina prevista all'art. 35 per le zone S riclassificate.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 2

SOTTOZONA S3 - Standard confermati

Comprende la zona a Sud del Cimitero interessata per tutta la sua estensione dal vincolo cimiteriale.

#### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 34 per le zone S confermate.

#### PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale: 0,001 mc/mq

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Intervento diretto di iniziativa pubblica per infrastrutture, sistemazione a verde e parcheggi.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 3

SOTTOZONA G2, S3, S4, GT - Cimitero, standard confermati e attrezzature tecnologiche specializzate

Per tale area, relativamente alla parte classificata G2 si applica la disciplina prevista all'art. 28 per le zone G confermate, sottozona G2; relativamente alle parti classificate S3 e S4 si applica la disciplina prevista all'art. 34 per le sottozone S3 e S4 confermate e relativamente alla parte classificata GT si applica la disciplina prevista all'art. 29 per le zone G in trasformazione, sottozona GT.

#### UNITÀ CARTOGRAFICHE 4, 5, 6

SOTTOZONA IC - Ambito di intervento coordinato

È costituito dalle aree che si attestano lungo via Cornalias, tra il Cimitero ed il Colle di san Michele.

#### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 22 per gli interventi coordinati nelle zone C in ambito di trasformazione relativamente alla classe urbanistico-funzionale definita "ambito di valenza ambientale e sostegno residenziale".

#### PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale	0,7 mc/mq
Superficie libera dall'edificazione	≥ 63 % SC
Ripartizione della volumetria edificabile:	
- zona C	100 %
Ripartizione delle superfici:	
- zona C	47% SC
- sottozona GS/IC	53% SC

#### Suddivisione zona C:

- superficie urbanizzabile  $\leq 37\%$  SC
- superficie da destinare a verde privato  $\geq 10\%$  SC

#### Valori limite edificazione in zona C:

- Indice territoriale 1,5 mc/mq
- indice fondiario 5 mc/mq
- altezza 17 mt

#### Cessioni:

- standard zona C 25 mq/ab
- zona GS/IC: nella misura prevista dall'art. 29;

Sono previsti incrementi di cubatura per interventi di cui alle PRESCRIZIONI INTEGRATIVE dell'art. 22.

#### INCENTIVI

Nelle unita cartografiche 5 e 6 è consentito un incremento sino al 30% della quota di volumetria edificabile assegnata alla zona C (superando l'indice di edificabilità territoriale complessivo consentito), per realizzare abitazioni da mettere temporaneamente a disposizione dell'Amministrazione pubblica, che ne faccia richiesta, per trasferirvi provvisoriamente nuclei familiari per far fronte a stati di disagio abitativo o per l'attuazione di interventi di riqualificazione urbana di ambiti territoriali degradati. Queste volumetrie integrative dovranno essere distribuite nel rispetto dell'indice di 1,5 mc/mq della zona C su superfici da individuare fra quelle lasciate libere dall'edificazione o riservate agli interventi di zona G. L'accordo col privato, che rende disponibili le cubature per la loro provvisoria locazione a prezzi concordati definiti con delibera di Consiglio Comunale, deve essere oggetto di convenzionamento. Le cubature ritorneranno alla piena disponibilità del privato trascorsi dieci anni dalla data del certificato di abitabilità.

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Eventuali modifiche alla ripartizione delle destinazioni e gli oneri aggiuntivi sono definiti in contraddittorio sulla base delle verifiche di fattibilità economico-finanziaria.

#### UNITÀ CARTOGRAFICHE 7

##### SOTTOZONA IC - Ambito di intervento coordinato

##### PARAMETRI URBANISTICI

- Indice di edificabilità territoriale 0,7 mc/mq
- Superficie libera dall'edificazione  $\geq 63\%$  SC
- Ripartizione della volumetria edificabile:
  - zona C 100 %
- Ripartizione delle superfici:
  - zona C 47% SC
  - sottozona GS/IC 53% SC

#### Suddivisione zona C:

- superficie urbanizzabile  $\leq 37\%$  SC
- superficie da destinare a verde privato  $\geq 10\%$  SC

#### Valori limite edificazione in zona C:

- Indice territoriale 1,5 mc/mq
- indice fondiario 5 mc/mq
- altezza 17 mt

#### Cessioni:

- standard zona C 25 mq/ab
- zona GS/IC: nella misura prevista dall'art. 29;

Sono previsti incrementi di cubatura per interventi di cui alle PRESCRIZIONI INTEGRATIVE dell'art. 22.

#### INCENTIVI

È consentito un incremento sino al 30% della quota di volumetria edificabile assegnata alla zona C (superando l'indice di edificabilità territoriale complessivo consentito), per realizzare abitazioni da mettere temporaneamente a disposizione dell'Amministrazione pubblica, che ne faccia richiesta, per trasferirvi provvisoriamente nuclei familiari per far fronte a stati di disagio abitativo o per l'attuazione di interventi di riqualificazione urbana di ambiti territoriali degradati. Queste volumetrie integrative dovranno essere

distribuite nel rispetto dell'indice di 1,5 mc/mq della zona C su superfici da individuare fra quelle lasciate libere dall'edificazione o riservate agli interventi di zona G. L'accordo col privato, che rende disponibili le cubature per la loro provvisoria locazione a prezzi concordati definiti con delibera di Consiglio Comunale, deve essere oggetto di convenzionamento. Le cubature ritorneranno alla piena disponibilità del privato trascorsi dieci anni dalla data del certificato di abitabilità.

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Nelle aree GS/IC sono realizzabili solamente attrezzature culturali.

#### UNITÀ CARTOGRAFICHE 8

SOTTOZONA C1\*, S2, S3 - Aree con destinazioni confermate

Per tale area, relativamente alla parte classificata C1\* si applica la disciplina prevista dall'art. 21 per le zone C confermate, relativamente alle parti S2 e S3 si applica la disciplina prevista dall'art. 34 per le zone S confermate.

#### UNITÀ CARTOGRAFICHE 9

SOTTOZONA G2 - Servizi generali confermati

Si applicano le prescrizioni previste all'art. 28 per le zone G confermate relativamente alla sottozona G2.

#### UNITÀ CARTOGRAFICHE 10

SOTTOZONA B4R3 - Ambiti di completamento soggetti a riqualificazione

L'unità cartografica interessa un nucleo abusivo in sanatoria per il quale è necessario il risanamento urbanistico.

Per tale area si applica la disciplina prevista dall'art. 18 per le zone B ridefinite relativamente alla sottozona B4R3.

#### UNITÀ CARTOGRAFICHE 11

SOTTOZONA G2 - Servizi generali confermati

Si applicano le prescrizioni previste all'art. 28 relativamente alle zone G confermate, sottozona G2.

### **ARTICOLO 46 - SISTEMA TERRITORIALE: CUNEO INDUSTRIALE**

#### GENERALITÀ

Il sistema territoriale è costituito:

- dalle aree che si attestano fra il Viale Elmas e le sponde lagunari identificate come margine di S. Gilla - Cuneo industriale/Aree sud nelle quali la compresenza di situazioni ambientali e urbane estremamente diversificate suggerisce la riprogettazione integrale dell'ambito di intervento, con la finalità prioritaria della riqualificazione ambientale e urbana;
- dalle aree fra il Viale S.Gilla e la sponda lagunare ricomprese fra la via Po e il Parco Ferroviario. In rapporto alle prevalenti problematiche urbanistiche e infrastrutturali, il compendio può considerarsi ripartito nelle seguenti tre sezioni:
  - aree industriali dismesse fra Via S. Gilla e il sedime della ferrovia;
  - aree racchiuse fra la ferrovia e l'asse litoraneo, di prevalente proprietà demaniale;
  - fascia del margine lagunare classificate come zone H di salvaguardia.
- dalle aree del Parco Ferroviario e dalle aree D e B ai margini, fino al limite delle aree portuali;
- dalle aree di Sa Illetta comprese tra lo stagno e la strada Statale Sulcitana 195.

Il PUC individua tre quadri normativi articolati nelle seguenti unità cartografiche:

- QN6 - Margine di S.Gilla - Cuneo industriale/Aree Sud:
  - unità cartografica 1 zona D;
  - unità cartografica 2 sottozona DR;
  - unità cartografica 3 sottozone HG;
  - unità cartografica 4 sottozona GT\*/GA2;
  - unità cartografiche 5 sottozona GI;
  - unità cartografica 6 sottozone C1, BS3\*, GA2;
  - unità cartografica 7 sottozona GI/S;

- unità cartografica 8 sottozona B3R3;
- unità cartografica 9 sottozona GI;
- unità cartografica 10 sottozona GI/S;
- unità cartografica 11 sottozona G1;
- unità cartografica 12 sottozona D\*/GI;
- unità cartografiche 13a, 13b, 13c sottozona D\*/G, D\*/GI;
- unità cartografica 14 sottozona GM\*/GI/S;
- unità cartografica 15 zona HG;
- unità cartografica 16 sottozona G1;
- QN7 - S. Paolo:
  - unità cartografica 1a, 1b sottozona IC, D\*/GI;
  - unità cartografica 2 sottozona G5/I;
  - unità cartografica 3 sottozona G4;
  - unità cartografica 4 sottozona B3;
  - unità cartografica 5 sottozona GS;
  - unità cartografica 6 sottozona GT;
  - unità cartografiche 7a, 7b, 7c zone HG, GH, GT;
  - unità cartografica 8 sottozona B3;
- QN8 - Parco ferroviario:
  - unità cartografica 1 sottozona GT;
  - unità cartografica 2 sottozona GT\*/GA2;;
  - unità cartografica 3 sottozona GT\*/GI;
  - unità cartografiche 4a, 4b sottozona G6;
  - unità cartografica 5 sottozona GA1;
  - unità cartografica 6 sottozona B4R2, BS3\*, S2;
  - unità cartografica 7 zona D;
  - unità cartografica 8 sottozona S1;
  - unità cartografica 9 sottozona GT.

#### OBIETTIVI STRATEGICI

La trasformazione delle suddette aree è così articolata:

- per il margine di S.Gilla - Cuneo industriale/Aree Sud sono individuate differenti linee di intervento:
  - infrastrutturali: connessione viabilistica di livello locale come prolungamento del Viale S.Gilla;
  - urbanistiche: rafforzamento residenziale e della armatura di servizio, riorganizzazione delle aree di Via Po, dell'ex mattatoio, dei depositi ARST e delle aree industriali sul Viale Elmas;
  - ambientali: riqualificazione delle aree di margine della laguna, protezione e valorizzazione dei siti archeologici, recupero preesistenze, mitigazione degli impatti delle grandi infrastrutture;
- per l'area di S. Paolo - Sa Illetta è prevista:
  - la riconversione urbana delle aree ex industriali con l'obiettivo della riqualificazione e della bonifica ambientale, anche attraverso l'incremento delle dotazioni residenziali e di servizio;
  - la ridefinizione della fascia intermedia con funzioni di parco attrezzato di settore urbano;
  - la conferma della destinazione di salvaguardia della fascia di margine della laguna e la sua valorizzazione;
- per il Parco Ferroviario, riconosciuta la valenza urbanistica del compendio e la rilevanza che la funzione del trasporto assume nella prospettiva di sviluppo della città, è prevista una progressiva rifunzionalizzazione del sistema così definita:
  - nella parte prospiciente la città ed il porto, mediante la localizzazione delle funzioni intermodali (in connessione con la stazione marittima, terminal aeroporto, stazione ferroviaria, A.R.S.T, metropolitana e linee urbane), servizi ai passeggeri, parcheggi;
  - nella parte retrostante, mediante il mantenimento ed il rafforzamento delle strutture di

supporto tecnologico al sistema dei trasporti;

- nelle aree ai margini (via Riva di Ponente), mediante la riqualificazione e la riclassificazione con funzioni più integrate alla città nonché la riconversione del complesso industriale ivi localizzato.

#### **ARTICOLO 47 - QN6 MARGINE SANTA GILLA, CUNEO INDUSTRIALE AREE SUD**

##### UNITÀ CARTOGRAFICA 1

ZONA D - Insediamenti commerciali ed artigianali confermati

Area Commerciale, artigianale già definita o in completamento. Per tale area, si applica la disciplina prevista all'art. 24 per le zone D confermate.

##### UNITÀ CARTOGRAFICA 2

SOTTOZONA DR - Insediamenti commerciali ed artigianali in ristrutturazione urbanistica

Comprende le aree attestate sul Viale Elmas nelle quali sono localizzati episodi di edilizia commerciale o artigianale che richiedono riassetto urbanistici, interventi di riqualificazione e controllo dell'impatto ambientale con eliminazione di quanto incompatibile, di ridefinizione degli impianti infrastrutturali e di completamento sulla base di un piano esteso alla intera zona.

##### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 25 per le zone D di ristrutturazione urbanistica ovvero, nel caso di riconversione urbanistica, all'art. 28 relativamente alla sottozona G2.

##### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Il piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, di cui all'art. 25, deve essere redatto secondo le prescrizioni delle zone D ovvero, nel caso di riconversione urbanistica, mediante programma integrato ai sensi dell'art. 6, con i parametri previsti per la sottozona G2.

##### UNITÀ CARTOGRAFICA 3

SOTTOZONA HG - Ambiti di salvaguardia specifica

Comprende le aree, delimitate dall'asse litoraneo e dall'edificato di margine del Viale Elmas, che necessitano di interventi di riqualificazione del verde ed interventi in particolare finalizzati alla valorizzazione dei rinvenimenti archeologici.

Per tale area, si applica la disciplina prevista all'art. 30 per le sottozone HG.

##### UNITÀ CARTOGRAFICA 4

SOTTOZONA GT\*/GA2 - Attrezzature tecnologiche in riclassificazione

L'unità cartografica comprende l'area attualmente occupata dai Depositi ARST. È ammessa la trasformazione, mediante piano attuativo, per Servizi Generali cittadini GA2, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

##### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 29 per le zone G nelle aree in trasformazione relativamente alle sottozone GA.

##### PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale: 2 mc/mq

Disciplina edilizia in analogia alle zone G2.

##### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Fino alla predisposizione del Piano attuativo sono mantenute le destinazioni in atto; sono consentiti sugli edifici esistenti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c). dell'art. 13.

La trasformabilità delle aree è subordinata all'attuazione degli interventi di bonifica e di ripristino ambientale prescritti dal D.L. 5.2.1997 n.22 e successive modificazioni e integrazioni.

##### UNITÀ CARTOGRAFICA 5

SOTTOZONA GI - Servizi generali con integrazioni residenziali

L'unità comprende una zona che si attesta sul Viale Elmas da riclassificare per consentire il collegamento viario con il nuovo asse di prolungamento di via S. Gilla.

##### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 29 per le sottozone GI.

##### PARAMETRI URBANISTICI

Indice territoriale di fabbricabilità 2,4 mc/mq

Ripartizione della volumetria edificabile:	
- zona C	29 %
- zona G	71 %
Ripartizione delle superfici:	
- zona C	50% SC
- zona G	50% SC
Valori limite edificazione in zona C:	
- Indice territoriale	1,5 mc/mq
- indice fondiario	5 mc/mq
- altezza	16 mt
Valori limite edificazione in zona G:	
- Indice territoriale	3,5 mc/mq
- altezza	16 mt
Cessioni:	
- standard zona C	25 mq/ab
- zona G: nella misura prevista dall'art. 29.	

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 6 [47.1]

SOTTOZONA C1, BS3\* e GA2 - Espansione confermata, standard con possibilità di riclassificazione e attrezzature pubblico private.

Per la parte di tale area ricadente nelle sottozone C1 e BS3\*, si applica la disciplina all'art. 21 per le zone C confermate e all'art. 19 per le BS3\*. Per la parte di tale area ricadente nella sottozona GA2 è ammessa la trasformazione, mediante permesso di costruire convenzionato, per la realizzazione di un edificio finalizzato all'esercizio della libertà di religione, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

#### DESTINAZIONI

Edificio di culto.

#### PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale: 2 mc/mq

Disciplina edilizia in analogia alle zone G2.

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Fino alla predisposizione del Piano attuativo o del progetto sono mantenute le destinazioni in atto; sono consentiti sugli edifici esistenti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 13.

Gli interventi previsti nella suddetta sottozona urbanistica GA2 devono concorrere alla rigenerazione urbana del contesto, risolvendo le connessioni con l'intorno e qualificando in modo adeguato gli spazi pubblici e quelli privati di uso pubblico. A tal fine, deve essere prevista la realizzazione di un corridoio pedonale con sistemazioni a verde di collegamento tra la via Premuda e la via Bosco Cappuccio.

#### Note

[47.1] DCC 107 del 09/09/2025 - Oggetto: Approvazione della variante non sostanziale al PUC vigente consistente nella modifica dell'art. 47 delle Norme tecniche di attuazione nella parte relativa alla disciplina urbanistica dell'Unità cartografica 6, Quadro normativo 6 "Margine di Santa Gilla, Cuneo industriale/Aree sud", ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lettera d) della L.R. 45/1989, finalizzata alla realizzazione della Sala del Regno dei Testimoni di Geova nella via Bosco Cappuccio. BURAS n. 53 - Parte III del 25/09/2025

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 7

SOTTOZONA GI/S - Servizi generali con integrazioni per edilizia sociale

Comprende le aree dell'ex mattatoio comunale per le quali si prevede la nuova destinazione per edilizia sociale integrata con attrezzature di livello urbano.

#### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 29 per le sottozone GI/S.

#### PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale	3 mc/mq
--------------------------------------	---------

Ripartizione volumetria edificabile:

- zona B	≤ 60%
----------	-------

- zona G	≥ 40%
Ripartizione delle superfici:	
- zona B	75% SC
- zona G	25% SC
Valori limite edificazione in zona B:	
- Indice fondiario	5 mc/mq
- altezza	16 mt
Valori limite edificazione in zona G:	
- Indice territoriale	5 mc/mq
- altezza	16 mt
Cessioni:	
- standard zona B	18 mq/ab
- zona G: nella misura prevista dall'art. 29.	

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

L'attuazione deve avvenire attraverso Piano di iniziativa pubblica.

La trasformabilità delle aree interessate da fenomeni di inquinamento di qualsiasi tipo, è subordinata all'attuazione degli interventi di bonifica e ripristino ambientale prescritti dal D.L.vo 05/02/1997 n. 22 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 8

SOTTOZONA B3R3 - Ambiti di completamento soggetti a riqualificazione

Per tale area si applica la disciplina prevista all'art. 18 per le zone B ridefinite relativamente alla sottozona BnR3.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 9

SOTTOZONA GI - Servizi generali con integrazioni residenziali

L'unità comprende una zona che si attesta sul Viale Elmas da riclassificare per consentire il collegamento viario con il nuovo asse di prolungamento di via S. Gilla.

#### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 29 per le sottozone GI.

#### PARAMETRI URBANISTICI

Indice territoriale di fabbricabilità	2,4 mc/mq
Ripartizione volumetria edificabile:	
- zona C	29%
- zona G	71%
Ripartizione delle superfici:	
- zona C	50% SC
- zona G	50% SC
Valori limite edificazione in zona C:	
- indice territoriale	1,5 mc/mq
- indice fondiario	5 mc/mq
- altezza	16 mt
Valori limite edificazione in zona G:	
- indice territoriale	3,5 mc/mq
- altezza	16 mt
Cessioni:	
- standard zona C	25 mq/ab
- zona G: nella misura prevista dall'art. 29.	

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 10

SOTTOZONA GI/S - Servizi generali con integrazioni per edilizia sociale

Comprende l'area del Consorzio Agrario ed del Mercato Ortofrutticolo per le quali è prevista la riconversione (in parte anche conservativa dell'esistente) per edilizia sociale integrata con attrezzature culturali e direzionali,

di livello urbano e di quartiere.

#### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 29 per le zone GI/S.

#### PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale	3 mc/mq
Ripartizione volumetria edificabile:	
- zona B	≤ 50%
- zona G	≥ 50%
Ripartizione delle superfici:	
- zona B	60% SC
- zona G	40% SC
Valori limite edificazione in zona B:	
- indice fondiario	5 mc/mq
- altezza	16 mt
Valori limite edificazione in zona G:	
- indice territoriale	5 mc/mq
- altezza	16 mt
Cessioni:	
- standard zona B	18 mq/ab
- zona G: nella misura prevista dall'art. 29.	

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

L'attuazione deve avvenire attraverso piano di iniziativa pubblica.

La trasformabilità delle aree interessate da fenomeni di inquinamento di qualsiasi tipo, è subordinata all'attuazione degli interventi di bonifica e ripristino ambientale prescritti dal D.L.vo 5.2.1997 n. 22 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 11

SOTTOZONA G1 - Servizi generali confermati

Identifica le aree del complesso degli Uffici Postali.

Si applica la disciplina prevista all'art. 28 per le zone G confermate relativamente alla sottozona G1.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 12

SOTTOZONA D\*/GI - Insediamenti produttivi in riclassificazione

Comprende le aree industriali di Via Po, Viale Elmas, nelle quali si riconosce cessata l'attività produttiva ovvero sono venute meno le condizioni di classificazione produttiva e per le quali si ammette la riconversione di destinazione, secondo quanto previsto all'art. 26 per la sottozona D\*/GI.

Il cambio di destinazione è subordinato alla predisposizione di Piano attuativo

#### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 26 relativamente alla sottozona D\*/GI.

#### PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale	3 mc/mq
Ripartizione della volumetria edificabile:	
- zona C	= 23%
- zona G	= 77%
Ripartizione delle superfici:	
- zona C	50% SC
- zona G	50% SC
Valori limite edificazione in zona C:	
- indice territoriale	1,5 mc/mq
- indice fondiario	5 mc/mq
- altezza	16 mt
Valori limite edificazione in zona G:	

- indice territoriale 5 mc/mq
- altezza 16 mt
- Cessioni:
- standard zona C 25 mq/ab
- zona G: nella misura prevista dall'art. 26.

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Eventuali modifiche alla ripartizione delle destinazioni e i conseguenti oneri aggiuntivi sono definiti in contraddittorio sulla base delle verifiche di fattibilità economico-finanziaria.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 13a, 13b, 13c

##### SOTTOZONA D\*/G, D\*/GI - Insediamenti produttivi in riclassificazione

Comprende le aree industriali di Via Po, nelle quali si riconosce cessata l'attività produttiva o sono venute meno le condizioni di classificazione produttiva e per le quali si impone:

la riconversione esclusivamente per Servizi Generali D\*/G per le parti in conservazione (ex pastificio - unità cartografica 13a);

la riconversione con destinazione D\*/GI per le parti delle quali si impone la demolizione (unità cartografiche 13b e 13c).

Il cambio di destinazione è subordinato alla predisposizione di Piano attuativo, secondo quanto previsto all'art. 26 per le sottozone D\*/G e D\*/GI.

##### SOTTOZONA D\*/G

Per l'unità cartografica 13a si applica la disciplina prevista all'art. 26 relativamente alla sottozona D\*/G.

##### SOTTOZONA D\*/GI DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 26 relativamente alle sottozone D\*/GI per le unità cartografiche 13b e 13c.

#### PARAMETRI URBANISTICI

- Indice di edificabilità territoriale 3 mc/mq
- Ripartizione della volumetria edificabile:
- zona C = 23%
- zona G = 77%

##### Ripartizione delle superfici:

- zona C 50% SC
- zona G 50% SC

##### Valori limite edificazione in zona C:

- indice territoriale 1,5 mc/mq
- indice fondiario 5 mc/mq
- altezza 16 mt

##### Valori limite edificazione in zona G:

- indice territoriale 5 mc/mq
- altezza 16 mt

##### Cessioni:

- standard zona C 25 mq/ab
- zona G: nella misura prevista dall'art. 26.

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Eventuali modifiche alla ripartizione delle destinazioni e i conseguenti oneri aggiuntivi sono definiti in contraddittorio sulla base delle verifiche di fattibilità economico-finanziaria.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 14

##### SOTTOZONA GA1 - Attrezzature pubbliche di 1° livello

Comprende le ex aree del demanio militare per le quali si prescrive la ridefinizione urbanistica con riconversione per l'edilizia sociale integrata con attrezzature pubbliche di 1° livello. Identifica un ambito di localizzazione preferenziale di specifiche funzioni territoriali, con particolare riferimento alla direzionalità regionale e sovracomunale.

##### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 29 relativamente alla sottozona GA1.

#### PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale 3 mc/mq

Valori limite edificazione:

- altezza 16 mt

Cessioni:

- nella misura prevista dall'art. 29.

Devono essere individuate aree destinate a verde e parcheggi di uso pubblico nella misura di 80 mq/100 mq di superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà destinati a parcheggi. In considerazione della presenza nell'area d'intervento di preesistenze archeologiche, al fine di salvaguardare le stesse, è consentita la riduzione della quantità di parcheggi complessivamente necessaria, compresa la quota prevista dalla L.122/89, autorizzando, nel rispetto della normativa regionale sovraordinata, il pagamento del corrispettivo monetario in luogo della quota parte di parcheggi non realizzabili.

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

L'attuazione deve avvenire attraverso lo strumento del permesso di costruire convenzionato.

La trasformabilità delle aree è subordinata all'attuazione degli interventi di bonifica e di ripristino ambientale prescritti dal D.L. 5.2.1997 n.22 e successive modificazioni e integrazioni, alla tutela e valorizzazione delle preesistenze archeologiche ai sensi del d.lgs. 42/2004 e alla messa in atto di tutte le misure compatibili per la riduzione degli impatti veicolari indotti.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 15

ZONA HG - Aree di salvaguardia con previsione di riconversione per un uso economicamente produttivo del territorio

Per tale area si applica la disciplina prevista all'art. 30.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 16

SOTTOZONA G1 - Servizi generali confermati

Si applicano le prescrizioni previste all'art. 28 per le zone G confermate relativamente alla sottozona G1.

### **ARTICOLO 48 - QN7 SAN PAOLO**

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 1a, 1b

SOTTOZONA IC, D\*/GI - Ambiti di intervento coordinato (ex AGIP)

SOTTOZONA IC (UNITÀ CARTOGRAFICA 1a) Comprende l'area tra via S. Gilla e la Stazione Ferroviaria, interessata dalla dismissione delle preesistenti attività industriali.

#### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 22 per gli interventi coordinati nelle zone C in ambito di trasformazione relativamente alla classe urbanistico-funzionale definita "ambito di rafforzamento urbano di aree periferiche".

#### PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale	1,5 mc/mq
Superficie libera dall'edificazione	≥ 43% SC
Ripartizione della volumetria edificabile:	
- zona C	47%
- zona G	53%
Ripartizione delle superfici:	
- zona C	47% SC
- zona G	20% SC
- sottozona GS/IC	33% SC
Suddivisione zona C:	
- superficie urbanizzabile	≤ 37% SC
- superficie da destinare a verde privato	≥ 10% SC
Valori limite edificazione in zona C:	
- indice territoriale	1,5 mc/mq

- indice fondiario	5 mc/mq
- altezza	16 mt
Valori limite edificazione in zona G:	
- indice territoriale	5 mc/mq
- altezza	16 mt
Cessioni:	
- standard zona C	25 mq/ab
- zona G: nella misura prevista dall'art. 22.	
- zona GS/IC: nella misura prevista dall'art. 29.	

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

La trasformabilità delle aree è subordinata all'attuazione degli interventi di bonifica e di ripristino ambientale prescritti dal D.Lgs. 22/1997 e successive modificazioni e integrazioni.

I proponenti l'intervento possono richiedere l'autorizzazione per operare direttamente anche per la sistemazione dell'area in cessione gratuita a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Eventuali modifiche alla ripartizione delle destinazioni e gli oneri aggiuntivi sono definiti in contraddittorio sulla base delle verifiche di fattibilità economico-finanziaria.

#### SOTTOZONA D\*/GI (UNITÀ CARTOGRAFICA 1b)

##### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 26 relativamente alla sottozona D\*/GI.

##### PARAMETRI URBANISTICI

Indice territoriale	3 mc/mq
Ripartizione delle cubature:	
- zona C	23%
- zona G	77%
Ripartizione delle superfici:	
- zona C	50% SC
- zona G	50% SC
Valori limite edificazione in zona C:	
- indice territoriale	1,5 mc/mq
- indice fondiario	5 mc/mq
- altezza	16 mt
Valori limite edificazione in zona G:	
- indice territoriale	5 mc/mq
- altezza 16 mt	
Cessioni:	
- standard zona C	25 mq/ab
- zona G: nella misura prevista dall'art. 26.	

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

La trasformabilità delle aree è subordinata all'attuazione degli interventi di bonifica e di ripristino ambientale prescritti dal D.L. 5.2.1997 n.22 e successive modificazioni e integrazioni.

Eventuali modifiche alla ripartizione delle destinazioni e i conseguenti oneri aggiuntivi sono definiti in contraddittorio sulla base delle verifiche di fattibilità economico-finanziaria.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 2

##### SOTTOZONA G5I - Servizi generali (ex Cementeria) [48.1]

Comprende l'area dell'ex Cementeria, dove si riconosce cessata l'attività produttiva o sono venute meno le condizioni di classificazione produttiva e per la quale è prevista la destinazione per servizi generali.

L'edificazione è disciplinata mediante la Variante al precedente Programma Integrato (Del. C.C. n.88/2000) approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 83 del 03.11.2005 e redatta ai sensi della L.R. 16/94. [48.2]

##### DESTINAZIONI

È consentita esclusivamente la realizzazione di complessi edilizi plurifunzionali a carattere direzionale,

ricettivo, commerciale, residenziale e delle necessarie infrastrutture di viabilità e parcheggio.

#### PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale	4,64 mc/mq
Volume edificabile totale	167.374 mc
Ripartizione della volumetria edificabile totale:	
- volume privato VP	155.826 mc
volumetria per Residenza	34.942 mc
volumetria per Servizi Connessi	9.983 mc
volumetria per Servizi Generali	110.901 mc
- volume direzionale in cessione al Comune di Cagliari	6.556 mc
- volumetria Pubblica ex zona C	4.992 mc
- volumetria Pubblica totale	11.548 mc
Distribuzione della volumetria edificabile privata:	
- residenziale	28,83% di VP
- commerciale	dal 10% al 30% di VP
- direzionale	dal 40% al 60% di VP
Ripartizione delle superfici:	
- superficie totale	SC 36.036 mq
- superficie in Zona C	33.278 mq
- superficie in Zona G	2.758 mq
- standard di zona C di cui:	8.985 mq
- - standard in superficie	4.725 mq
- - parcheggi interrati	4.260 mq
Destinazione delle superfici:	
- superficie Fondiaria privata	24.882 mq
- superficie Pubblica in cessione di cui:	11.154 mq
- - viabilità in cessione	6.429 mq
- - standard in superficie	4.725 mq
- Sup. lorda di pavimento totale	44.250 mq
- Sup. lorda di pavimento privata	40.721 mq
- Sup. lorda di pavimento in cessione	3.529 mq [48.3]

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

L'unità cartografica, individuata nei Quadri normativi, rappresenta l'unità minima d'intervento e non è modificabile, ai fini del suo utilizzo urbanistico, da suddivisioni della proprietà intervenute successivamente all'approvazione del Piano Integrato.

Nei complessi edilizi realizzati in conformità al programma integrato sono successivamente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro, di ristrutturazione edilizia e di demolizione. Sono ammesse la ricostruzione e la modifica delle destinazioni d'uso nel rispetto della volumetria massima totale prevista per la residenza, con esclusione degli aumenti di volume e della superficie lorda di pavimento e nel rispetto dei limiti di variabilità delle destinazioni sopraindicati.

#### Note

[48.1] Nella unità cartografica 2 la "SOTTOZONA G5 - Servizi generali (ex Cementeria)" è stata sostituita con "SOTTOZONA G5I - Servizi generali (ex Cementeria)" a seguito di variante urbanistica adottata con DCC83/2005, approvata con DCC 26/2006 e vigente dal 27/03/2006, BURAS n.9.

[48.2] Le parole "Ledificazione è disciplinata mediante il Programma Integrato redatto ai sensi della L.R. 16/94 ed approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 88 del 14.09.2000" sono state sostituite con le parole "Ledificazione è disciplinata mediante la Variante al precedente Programma Integrato (Del. C.C. n.88/2000) approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 83 del 03.11.2005 e redatta ai sensi della L.R. 16/94" a seguito di variante urbanistica adottata con DCC83/2005, approvata con DCC 26/2006 e vigente dal 27/03/2006, BURAS n.9.

[48.3] I parametri urbanistici sono stati ridefiniti con variante urbanistica adottata con DCC83/2005, approvata con DCC 26/2006 e vigente dal 27/03/2006, BURAS n.9.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 3

SOTTOZONA G4 - Servizi generali

L'unità identifica la zona compresa tra via S. Gilla e la Stazione Ferroviaria in cui l'edificazione è disciplinata mediante il Programma Integrato redatto ai sensi della L.R. 16/94 ed approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 88 del 14.09.2000.

#### DESTINAZIONI

È consentita esclusivamente la realizzazione di complessi edilizi a carattere direzionale e delle necessarie infrastrutture di viabilità e parcheggio.

#### PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale	3 mc/mq
Volume edificabile totale	31.545 mc
Ripartizione della volumetria edificabile totale:	
- volume privato	29.805 mc
- volume direzionale in cessione al Comune	1.740 mc
Ripartizione delle superfici:	
- superficie totale SC	10.515 mq
- superficie fondiaria privata	8.075 mq
- superficie fondiaria in cessione	600 mq
- parcheggi pubblici in cessione	325 mq
- viabilità in cessione	1.515 mq
- superficie lorda di pavimento privata	9.250 mq
- superficie lorda di pavimento in cessione	565 mq

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

L'unità cartografica, individuata nei Quadri normativi, rappresenta l'unità minima d'intervento e non è modificabile, ai fini del suo utilizzo urbanistico, da suddivisioni della proprietà intervenute successivamente all'approvazione del Piano Integrato.

Nei complessi edilizi realizzati in conformità al programma integrato sono successivamente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione; sono esclusi gli aumenti di volume e della superficie lorda di pavimento.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 4

##### SOTTOZONA B3 - Completamento confermato

Per tale area si applica la disciplina prevista dall'art. 17 per le zone B confermate relativamente alla sottozona B3.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 5

##### SOTTOZONA GS - Attrezzature pubbliche e ad uso pubblico

L'intera area, costituita dalla fascia compresa tra la litoranea e la via S. Paolo, è soggetta ad accordo di programma per la realizzazione di attrezzature pubbliche.

#### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 29 per le zone G nelle aree di trasformazione relativamente alle sottozone GS. Sono ammesse stazioni di rifornimento carburanti e servizi accessori.

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Il piano attuativo conseguente ad accordo di programma tra gli Enti interessati deve localizzare la dotazione per standard e deve garantire la disponibilità delle seguenti quantità e destinazioni:

S1 = 6.441 mq

S3 = 19.759 mq

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 6

##### SOTTOZONA GT - Attrezzature tecnologiche specializzate

Comprende parte dell'area interessata dal Parco Ferroviario.

#### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 29 per le zone G nelle aree di trasformazione relativamente alla sottozona GT.

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

In assenza di piano attuativo è previsto il mantenimento delle funzioni in atto e sugli edifici esistenti sono

consentiti gli interventi di cui alla lettera a), b), c) dell'art. 13.

UNITÀ CARTOGRAFICHE 7a, 7b, 7c

SOTTOZONA HG - Aree di salvaguardia con previsione di riconversione per un uso economicamente produttivo del territorio - SOTTOZONA GH - Parco di bonifica ambientale di Giorgino - SOTTOZONA GT, - Aree per attrezzature tecnologiche specializzate

Sottozona HG (UNITÀ CARTOGRAFICA 7a)

Comprende la fascia delimitata dalla strada litoranea e dal margine dello Stagno di S. Gilla con esclusione delle aree appartenenti alle successive sottozone.

Per tale area si applica la disciplina prevista all'art. 30.

Sottozona GH (UNITÀ CARTOGRAFICA 7b)

Parco di bonifica ambientale di Giorgino.

Gli interventi dovranno essere volti alla riconversione verso attrezzature di servizio, alla valorizzazione ed al recupero delle antiche tradizioni della pesca.

Identifica gli ambiti con le medesime caratteristiche e funzioni delle sottozone GIT, con esclusione delle destinazioni integrative residenziali, da sottoporre prioritariamente a pianificazione particolareggiata di valenza ambientale al fine di definire gli ambiti e le misure di salvaguardia, nonché gli interventi di bonifica e di messa in sicurezza per la presenza di possibili fattori di rischio (discariche, depositi inquinanti, .....). È prescritto lo studio preliminare degli interventi di bonifica e di messa in sicurezza, per definire la trasformabilità delle aree e la loro idoneità ad accogliere le attività previste dalle nuove destinazioni.

PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale: 0,10 mc/mq

Sottozona GT (UNITÀ CARTOGRAFICA 7c)

Svincolo della Scafa, via Calafati.

Per tale area si applica la disciplina prevista all'art.29.

UNITÀ CARTOGRAFICA 8

SOTTOZONA B3 - Completamento residenziale

In tale ambito si applica la disciplina prevista all'art. 17 per le zone B confermate, sottozona B3.

#### **ARTICOLO 49 - QN8 PARCO FERROVIARIO**

UNITÀ CARTOGRAFICA 1

SOTTOZONA GT - Attrezzature tecnologiche specializzate

Comprende l'area interessata dal Parco Ferroviario.

DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 29 per le zone G nelle aree di trasformazione relativamente alla sottozona GT.

PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

In assenza di piano attuativo, è previsto il mantenimento delle funzioni in atto e sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui ai punti a), b) e c) dell'art. 13.

UNITÀ CARTOGRAFICA 2

SOTTOZONA GT\*/GA2 - Parco Ferroviario

Comprende le aree del Parco Ferroviario per le quali è prevista la riconversione mediante piano attuativo o accordo di programma.

DESTINAZIONI

Per gli interventi di riconversione sono quelle previste all'art. 29 per le zone G nelle aree di trasformazione relativamente alla sottozona GA2.

PARAMETRI URBANISTICI

- Indice territoriale 2 mc/mq

- Altezza massima degli edifici 16 mt

PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

In assenza di piano attuativo o di accordo di programma, sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui ai punti a), b) e c) dell'art. 13.

Per opere e realizzazioni strettamente connesse con lo svolgimento delle attività in atto e comunque attinenti la funzione di trasporto, sono ammesse integrazioni nella misura del 10% delle cubature esistenti.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 3

##### SOTTOZONA GT\*/GI - Parco Ferroviario

Comprende le aree del Parco Ferroviario per le quali è prevista la parziale riconversione mediante piano attuativo o accordo di programma.

##### DESTINAZIONI

Per gli interventi di riconversione sono quelle previste all'art. 29 per le zone G nelle aree di trasformazione relativamente alla sottozona GI con la ulteriore specificazione che la quota parte residenziale sia destinata ad edilizia sociale e pubblica.

##### PARAMETRI URBANISTICI

- Indice di edificabilità territoriale	2 mc/mq
Ripartizione della volumetria edificabile:	
- zona C	≤ 50%
- zona G	≥ 50%
Ripartizione delle superfici:	
- zona C	67% SC
- zona G	33% SC
Valori limite edificazione in zona C:	
- indice territoriale	1,5 mc/mq
- indice fondiario	3 mc/mq
- altezza	12 mt
Valori limite edificazione in zona G:	
- indice territoriale	3 mc/mq
- altezza	12 mt
Cessioni:	
- standard zona C	25 mq/ab
- zona G: nella misura prevista dall'art. 29	

##### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

In assenza di piano attuativo o di accordo di programma, sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui ai punti a), b) e c) dell'art. 13.

Per opere e realizzazioni strettamente connesse con lo svolgimento delle attività in atto e comunque attinenti la funzione di trasporto, sono ammesse integrazioni nella misura del 10% delle cubature esistenti.

#### UNITÀ CARTOGRAFICHE 4a, 4b

##### SOTTOZONA G6 - Servizi Generali

##### SOTTOZONA G6 (UNITÀ CARTOGRAFICA 4a)

##### Comparto 1 - Accordo di Programma "Campus Universitario Area ex-SEM"

In tale comparto è consentita l'edificazione di complessi edilizi per servizi generali funzionali alla realizzazione di un Campus Universitario costituito dallo studentato e dai relativi servizi, oltre le necessarie strutture di viabilità e parcheggio, nel rispetto dell'Accordo di Programma (art. 34 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267) che modifica il precedente Programma Integrato Edilia, denominato "Campus Universitario area ex-SEM", stipulato in data \_\_ 2014 ratificato dal Consiglio Comunale con deliberazione \_\_/2014, n. \_\_. È altresì consentita la riconversione del "silos vecchio" di proprietà comunale per funzioni di servizio compatibili con la particolare struttura del manufatto esistente e la realizzazione futura di volumi per servizi comunali nell'area attrezzata di pertinenza.

I parametri urbanistici sono i seguenti:

Indice di edificabilità territoriale	4,38 mc/mq
Superficie di intervento	22.350 mq
Volume complessivo	97.838 mc
Ripartizione del volume complessivo:	
- volume studentato	74.824 mc

- volume servizi studenti	8.554 mc
- volume silos vecchio di proprietà comunale	8.460 mc
- volume per servizi comunali (lotto silos vecchi)	6.000 mc

Il comparto urbanistico rappresenta l'unità minima d'intervento, attuabile per stralci funzionali, e non è modificabile, ai fini del suo utilizzo urbanistico, da suddivisioni della proprietà intervenute successivamente alla stipula dell'Accordo di Programma.

Sugli impianti, complessi edilizi ed attrezzature realizzati in conformità al programma integrato sono successivamente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, con esclusione di aumenti di volume, ampliamenti e di modifica delle destinazioni d'uso.

#### Comparto 2 - Palazzina SEM

I parametri urbanistici sono i seguenti:

Indice di edificabilità territoriale	2,22 mc/mq
Superficie di intervento	1.650 mq
Volume complessivo	3.664 mc
Ripartizione del volume complessivo:	
- volume ad uso privato	3.664 mc
- volume in cessione al Pubblico	0 mc

In tale comparto sono consentiti sugli edifici esistenti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia, demolizioni e ricostruzioni, con esclusione di aumenti di volume, ampliamenti e di modifica delle destinazioni d'uso.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 5

##### SOTTOZONA GA1 - Servizi generali

Aree demaniali e private comprese tra la via Plaia e via Riva di Ponente.

##### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 29 per le zone GA1.

##### PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale 3 mc/mq

Cessioni: nella misura prevista dall'art. 29;

##### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

L'attuazione deve avvenire attraverso piano di iniziativa pubblica o privata.

Il piano attuativo deve prioritariamente risolvere i problemi infrastrutturali legati alla viabilità di Piano e alla accessibilità all'area portuale. Deve, inoltre, essere garantita la realizzazione di spazi pubblici attrezzati, da cedere all'Amministrazione Comunale, tali da creare una continuità di percorso con la Via Roma e la piazza lineare prevista di fronte al porto.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 6

##### SOTTOZONA B4R2, BS3\*, S2 - Ambiti di completamento soggetti a riqualificazione e standard

Comprende le aree di margine della via Roma e viale Trieste.

##### DESTINAZIONI

Per tale area si applica la disciplina prevista all'art. 18 per le zone B ridefinite relativamente alla sottozona BnR2, all'art. 19 per la sottozona BS3\* e all'art. 34 relativamente alla sottozona S2.

##### PARAMETRI URBANISTICI

###### SOTTOZONA B4R2:

- indice fondiario	3 mc/mq
- altezza massima	22 mt

###### SOTTOZONA BS3\*

- indice territoriale	3 mc/mq
- indice fondiario	5 mc/mq

###### SOTTOZONA S2:

- indice fondiario	5 mc/mq
- superficie coperta/superficie lotto	≤ 0,5

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

L'attuazione nelle unità di intervento individuate deve avvenire attraverso piano di recupero.

Il piano dovrà prevedere una soluzione unitaria per quanto riguarda gli allineamenti, le altezze, i cromatismi ed i disegni di prospetto; l'Amministrazione potrà indicare la posizione delle eventuali gallerie di attraversamento per rendere possibile l'accesso alle linee del trasporto pubblico.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 7

ZONA D - Insediamenti produttivi, commerciali, artigianali confermati

Per tale area si applica la disciplina prevista all'art. 24 per le zone D confermate.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 8

SOTTOZONA S1 - Standard confermato

Per tale area si applica la disciplina prevista all'art. 34 per le zone S confermate relativamente alla sottozona S1.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 9

SOTTOZONA GT - Attrezzature tecnologiche specializzate (Area Portuale)

#### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 29 per le zone G nelle aree di trasformazione relativamente alla sottozona GT.

#### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie coperta 15% SC

Indice di utilizzo (superficie calpestio/SC)  $\leq 0,30$  mq/mq

Altezza massima degli edifici 10,50 mt

Sono ammesse deroghe all'altezza massima degli edifici per attrezzature e impianti di tipo speciale.

In assenza di piano attuativo, sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d) dell'art. 13.

Le aree saranno disciplinate dalle prescrizioni specifiche del Piano Regolatore del Porto non appena definitivamente approvato.

### **ARTICOLO 50 - SISTEMA TERRITORIALE: PIRRI, BARRACCA MANNA, ASSE MEDIANO**

#### GENERALITÀ

Il sistema territoriale di Pirri è riconosciuto quale area strategica dell'intero sistema metropolitano, non solo per la sua centralità, quanto per le potenzialità che gli derivano dalla contiguità con Monserrato e dalle nuove funzioni connesse soprattutto all'Università e al Parco di Terramaini.

Il PUC individua i seguenti ambiti, interessati da distinti quadri normativi:

- QN9 - Barracca Manna;
- QN10/1 - le aree del settore sud-occidentale, attestate lungo l'asse mediano (circonvallazione di Pirri);
- QN10/2 - le aree che si attestano lungo l'asse mediano dall'incrocio con Viale Ciusa;
- QN10/3 - il sistema delle aree di connessione tra l'asse mediano e il Terramaini;
- QN10/4 - le aree lungo l'asse mediano fronteggianti il quartiere di Genneruxi e il Molentargius;

I cinque quadri normativi sono a loro volta articolati nelle seguenti unità cartografiche:

- QN9 - Barracca Manna - P.R.U.
- QN10/1 - Asse Mediano:
  - unità cartografiche 1,2,3,4 sottozona G2;
  - unità cartografica 5 zona D;
  - unità cartografica 6 sottozona IC;
  - unità cartografica 7 sottozona RB;
  - unità cartografiche 8,9 sottozone S1,S3.
- QN10/2 - Asse Mediano:
  - unità cartografiche 1a,1b sottozone D\*/G, GI;
  - unità cartografica 2 sottozone GT, B8R3, S3\*, C1;

- unità cartografica 3 sottozona S3.
- QN10/3 - Asse Mediano:  
unità cartografiche 1, 2 sottozone IC, RB;  
unità cartografica 3 sottozona S3.
- QN10/4 - Asse Mediano:  
unità cartografica 1 comparto P11;  
unità cartografica 2 sottozona GT;  
unità cartografica 3 sottozona S3\*;  
unità cartografica 4 sottozona S3\*;  
unità cartografica 5 sottozona S3\*;  
unità cartografica 6 sottozona S3\*.

#### OBIETTIVI STRATEGICI

Oltre al tema specifico della riqualificazione dell'insediamento storico (Piano Quadro) e dell'insediamento di Barracca Manna (Piano di Risanamento Urbanistico), il PUC individua individuati i seguenti ambiti di trasformazione:

- le aree di snodo tra Pirri e Monserrato (settore Nord-Est);
- le aree di margine, attestate sulle percorrenze esterne (viali cornice) e lungo l'asse mediano (il fronte occidentale);
- il parco lineare dell'asse mediano.

#### **ARTICOLO 51 - QN9 BARRACCA MANNA**

L'ambito di Barracca Manna, normativamente definito dal vigente Piano di Risanamento, viene considerato come areale di trasformazione e trattato in analogia con i Quadri normativi così da ricondurlo all'interno delle modalità gestionali del nuovo Piano Urbanistico. Pertanto si riconfermano le prescrizioni del Piano di risanamento urbanistico vigente con la precisazione che per le zone RIV (direzionalità vincolate) e per le zone I (Direzionali, Commerciali, Residence e attrezzature private nel verde), fatte salve le cubature complessive assegnate che non possono essere incrementate, sono applicabili le procedure generali stabilite per gli ambiti di intervento coordinato. In particolare, a seguito delle verifiche di fattibilità economica sviluppate secondo le modalità indicate, possono essere ridefinite le ripartizioni tra le destinazioni d'uso con l'integrazione residenziale

Le specifiche Norme Tecniche di Attuazione sono riportate nell'Allegato A.

#### **ARTICOLO 52 - QN10/1 PIRRI - ASSE MEDIANO**

UNITÀ CARTOGRAFICHE 1, 2, 3, 4

SOTTOZONA G2 - Servizi generali confermati

Si applica la disciplina prevista all'art. 28 per le zone G confermate relativamente alla sottozona G2, con riferimento alle destinazioni consolidate:

- direzionalità (lottizzazione in corso confermata);
- grande distribuzione commerciale;
- istruzione superiore;
- attrezzature alberghiere.

UNITÀ CARTOGRAFICA 5

ZONA D - Insediamenti produttivi, commerciali, artigianali confermati

Per tali aree si applica la disciplina prevista all'art. 24 per le zone D confermate relativamente alla sottozona D1.

PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Nello strumento di attuazione (piano di lottizzazione di iniziativa privata) devono essere definite le cessioni necessarie per il completamento della maglia viaria secondo le indicazioni di Piano.

UNITÀ CARTOGRAFICA 6

SOTTOZONA IC - Ambiti di intervento coordinato

È costituita dalle aree attestate sull'asse mediano.

DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 22 per le zone C nelle aree di trasformazione relativamente alla classe urbanistico-funzionale definita "ambito di valenza ambientale e sostegno residenziale".

PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale	0,7 mc/mq
Superficie libera dall'edificazione	≥ 63% SC
Ripartizione della volumetria edificabile:	
- zona C	100%
Ripartizione delle superfici:	
zona C	47% SC
sottozona GS/IC	53% SC
Suddivisione zona C:	
superficie urbanizzabile	≤ 37% SC
superficie da destinare a verde privato	≥ 10% SC
Valori limite edificazione in zona C:	
indice territoriale	1,5 mc/mq
indice fondiario	5 mc/mq
altezza	17 mt
Cessioni:	
standard zona C	25 mq/ab
zona GS/IC: nella misura prevista dall'art. 29	

PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Eventuali modifiche alla ripartizione delle destinazioni e gli oneri aggiuntivi sono definiti in contraddittorio sulla base delle verifiche di fattibilità economico-finanziaria.

UNITÀ CARTOGRAFICA 7

SOTTOZONA RB - Preesistenze soggette a riqualificazione

Si applica la disciplina prevista all'art. 18 per la salvaguardia dei Beni Culturali.

Negli ambiti individuati ogni intervento deve essere prioritariamente orientato al recupero delle architetture esistenti con esclusione degli aumenti di volume; sono pertanto consentite attrezzature di uso collettivo o di servizio compatibilmente con la conservazione dei manufatti e il riassetto dell'accessibilità.

UNITÀ CARTOGRAFICHE 8, 9

ZONE S1, S3 - Standard confermati

Per tale area si applica la disciplina prevista per le sottozone S1 ed S3 all'art. 34 per le zone S confermate con la possibilità di cambio di destinazione da S1 a S2.

## **ARTICOLO 53 - QN10/2 ASSE MEDIANO**

UNITÀ CARTOGRAFICHE 1a, 1b

SOTTOZONA D\*/G, GI - Insediamenti produttivi in riclassificazione

Identifica un ambito costituito dal lotto occupato dalla ex distilleria Zedda Piras, classificata D\*/G, e da una porzione di area libera, classificata GI, per il quale si prescrive una soluzione unitaria ed integrata.

SOTTOZONA D\*/G

Comprende il lotto occupato dalla ex distilleria Zedda Piras, per il quale è prevista la riconversione funzionale nella gamma delle attrezzature di servizio generale di livello urbano previste all'art. 26 relativamente alla sottozona D\*/G. Si prescrive la conservazione delle strutture originarie e l'eliminazione delle superfetazioni, con trasferimento delle cubature eliminate.

È ammesso il trasferimento delle cubature eliminate nella sottozona GI attigua.

SOTTOZONA GI

Comprende l'area libera adiacente alla ex distilleria Zedda Piras per la quale si applica la disciplina prevista

all'art. 29 per le zone GI.

#### PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale 2,4 mc/mq

Ripartizione della volumetria edificabile:

- zona C 29 %

- zona G 71 %

Ripartizione delle superfici:

- zona C 50% SC

- zona G 50% SC

Valori limite edificazione in zona C:

- indice territoriale 1,5 mc/mq

- indice fondiario 5 mc/mq

- altezza 16 mt

Valori limite edificazione in zona G:

- indice territoriale 3,5 mc/mq

- altezza 16 mt

L'indice della quota parte di zona G può essere incrementato fino a 5 mc/mq a compensazione delle cubature eliminate nella adiacente sottozona classificata D\*/G.

Cessioni:

- standard zona C 25 mq/ab

- zona G: nella misura prevista dall'art. 29

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 2

SOTTOZONE GT, B8R3, S3\*, C1 - Attrezzature tecnologiche, zone di completamento ridefinite, standard in riclassificazione, espansione confermata

Identifica la fascia di rispetto dell'asse mediano destinata, a nord, alla soluzione dei problemi di raccordo viabilistico (GT) ed alla ricostituzione della fascia di verde urbano, e a sud, alla sistemazione delle aree interessate dal viadotto e delle aree inedificate.

Per la complessità della situazione e la esigua potenzialità edificatoria, è da considerarsi preferenziale l'attuazione con strumenti di intervento pubblico-privato.

#### SOTTOZONA GT

Le destinazioni ed i parametri urbanistici sono quelli previsti all'art. 29 relativamente alla sottozona GT.

#### SOTTOZONA B8R3

In tale ambito si applica la disciplina prevista all'art. 18 per le zone B ridefinite, sottozona B8R3.

#### SOTTOZONA S3\*

In tali ambiti si applica la disciplina prevista all'art. 35 per le zone S\* riclassificate, sottozona S3\*.

#### SOTTOZONA C1

In tale ambito si applica la disciplina prevista all'art. 21 per le zone C confermate, sottozona C1.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 3

SOTTOZONA S3 - Standard confermati

Per tale area si applica la disciplina prevista all'art. 34 per le zone S confermate.

### **ARTICOLO 54 - QN10/3 ASSE MEDIANO**

#### UNITÀ CARTOGRAFICHE 1, 2

SOTTOZONA IC, RB - Ambiti di intervento coordinato e preesistenze soggette a riqualificazione

Identificano un sistema di aree di connessione tra l'Asse Mediano ed il Parco di Terramaini.

#### SOTTOZONA RB

Si applica la disciplina prevista all'art. 18 per la salvaguardia dei Beni Culturali.

#### SOTTOZONA IC

#### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 22 per le zone C nelle aree di trasformazione relativamente alla classe urbanistico-funzionale definita "ambito di valenza ambientale e sostegno residenziale".

#### PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale	0,7 mc/mq
Superficie libera dall'edificazione	≥ 63% SC
Ripartizione della volumetria edificabile:	
- zona C	100%
Ripartizione delle superfici:	
- zona C	47% SC
- sottozona GS/IC	53% SC
- Suddivisione zona C:	
- superficie urbanizzabile	≤ 37% SC
- superficie da destinare a verde privato	≥ 10% SC
Valori limite edificazione in zona C:	
- indice territoriale	1,5 mc/mq
- indice fondiario	5 mc/mq
- altezza	17 mt

#### Cessioni:

- standard zona C 25 mq/ab
- zona GS/IC: nella misura prevista dall'art. 29

Sono previsti incrementi di cubatura per interventi di cui alle PRESCRIZIONI INTEGRATIVE dell'art. 22.

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Eventuali modifiche alla ripartizione delle destinazioni e gli oneri aggiuntivi sono definiti in contraddittorio sulla base delle verifiche di fattibilità economico-finanziaria.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 3

##### SOTTOZONE S3 - Standard confermati

Per tale area si applica la disciplina prevista all'art. 34 per le zone S confermate, sottozona S3.

## **ARTICOLO 55 - QN10/4 ASSE MEDIANO**

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 1

##### COMPARTO URBANISTICO D'INTERVENTO PI1 (Programma Integrato Magnolia)

##### COMPARTO URBANISTICO D'INTERVENTO PI1

Comprende le aree lungo l'asse mediano fronteggianti il quartiere di Genneruxi ed lo Stagno di Molentargius.

In tale unità cartografica é consentita esclusivamente la realizzazione di complessi edilizi a carattere residenziale e dei relativi servizi connessi, di complessi ricettivi, degli impianti e delle attrezzature di servizio, oltre che le necessarie infrastrutture di viabilità e parcheggio, nel rispetto delle volumetrie, delle tipologie e delle destinazioni d'uso previste nel Programma Integrato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 151 del 28.11.2000 in attuazione della L.R. 29 Aprile 1994 n. 16 regolante i Programmi Integrati di riqualificazione urbanistica.

Il comparto urbanistico d'intervento è costituito dalla integrazione funzionale di quattro distinte destinazioni urbanistiche:

- destinazione residenziale (zona C)
- destinazione per servizi generali (zona G)
- destinazione per parco urbano e parcheggi (zone S3 e S4)
- viabilità di Piano

#### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie del Comparto urbanistico d'intervento (SC)	102.844 mq
Indice di edificabilità territoriale	0,7363 mc/mq
Superficie libera dall'edificazione	≥ 64% SC
Ripartizione delle superfici:	

- zona C	≤ 44% SC
- zona G	≤ 7% SC
- parco urbano e viabilità di piano	≥ 49% SC
- Ripartizione delle volumetrie:	
- zona C	89,64% pari a 67.877 mc
di cui	70% residenza
"	20% servizi connessi con la residenza
"	10% servizi pubblici
- zona G	10,36% pari a 7.846 mc

Le sistemazioni planovolumetriche riportate nella proposta di Programma Integrato non sono modificabili, ai fini del loro utilizzo urbanistico, da suddivisioni della proprietà intervenute successivamente all'approvazione del piano integrato.

Sugli impianti, complessi edilizi ed attrezzature realizzati in conformità al programma integrato sono successivamente consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia, demolizioni e ricostruzioni, con esclusione di aumenti di volume, ampliamenti e di modifica delle destinazioni d'uso.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 2

SOTTOZONA GT - Attrezzature tecnologiche specializzate

Per tale area si applica la disciplina prevista all'art. 29 per le zone G nelle aree di trasformazione.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 3

SOTTOZONA S3\* - Standard riclassificati

Per tale area si applica la disciplina prevista all'art. 35 per le zone S riclassificate.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 4

SOTTOZONA S3\* - Standard riclassificati

Per tale area si applica la disciplina prevista all'art. 35 per le zone S riclassificate.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 5

SOTTOZONA S3\* - Standard riclassificati

Per tale area si applica la disciplina prevista all'art. 35 per le zone S riclassificate.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 6

SOTTOZONA S3\* - Standard riclassificati

Per tale area si applica la disciplina prevista all'art. 35 per le zone S riclassificate.

### **ARTICOLO 56 - SISTEMA TERRITORIALE: MONTE CLARO, TUVIXEDDU**

#### GENERALITÀ

Il PUC individua due quadri normativi articolati nelle seguenti unità cartografiche:

- QN11 - Monte Claro:
  - unità cartografica 1 sottozona GS, S3;
  - unità cartografica 2 sottozona GA1;
  - unità cartografica 3 sottozone GT, GA1;
  - unità cartografica 4 sottozona DR;
  - unità cartografica 5 sottozone IC, RB;
  - unità cartografica 6 sottozona G1;
  - unità cartografica 7 sottozona GI;
  - unità cartografica 8 sottozone G2, S1;
  - unità cartografica 9 sottozona B3;
  - unità cartografica 10 sottozone C5\*, GT.
- QN12 - Tuvixeddu, Sa Duchessa:
  - unità cartografica 1,2 sottozone HS, PI2;

unità cartografica 3 sottozona G1;  
unità cartografica 4,5 sottozona G1, GM\*;  
unità cartografica 6 sottozona G1, S1, GM\*, GA2;  
unità cartografica 7 sottozona B(2,3)R2, B3R1, S1, H;  
unità cartografica 8 sottozona B3;  
unità cartografica 9 sottozona S1, S2;  
unità cartografica 10,11 sottozona G1.

#### OBIETTIVI STRATEGICI

La riprogettazione delle aree che si attestano attorno ai Colli (Tuvixeddu, Tuvumannu, Monte Claro e San Michele) rappresenta la più rilevante possibilità di innestare nel corpo della città un sistema di luoghi con fortissime connotazioni naturalistico - ambientali, urbane, archeologiche, storiche e culturali.

Il sistema dei colli richiede pertanto una preliminare valutazione sotto l'aspetto ambientale, soprattutto per ritrovare connessioni e ripristinare unità morfologiche laddove gli usi hanno frammentato, diviso e spesso distrutto le originarie qualità d'insieme. All'interno delle indicazioni normative, il sistema territoriale dei Colli è quindi prioritariamente individuato come ambito di Pianificazione particolareggiata con valenza paesistica, imperniato sul Piano del Verde Urbano, che viene ad avere, in questi ambiti, la specifica funzione di quadro di verifica delle compatibilità.

### **ARTICOLO 57 - QN11 MONTE CLARO**

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 1

SOTTOZONA GS, S3 - Parco urbano (Monte Claro)

#### SOTTOZONA GS

In tale ambito gli interventi, da definirsi tramite accordo di programma, sono disciplinati dalle norme generali previste all'art.29 per le zone GS.

Lo strumento attuativo dovrà perseguire l'obiettivo di ripristinare la fruizione pubblica, la continuità di percorrenza longitudinale e trasversale nonché la continuità del verde in integrazione con i quartieri prospicienti.

Dovranno essere assicurate le cessioni per standard secondo le seguenti quantità e destinazioni:

- S1 = 2.817 mq

- S3/S4 = 70.819 mq.

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Lo strumento attuativo dovrà contemplare la risoluzione degli accessi pedonali e di attraversamento della grande viabilità.

#### SOTTOZONA S3

In tale ambito si applica la disciplina prevista all'art 34 per le zone S confermate, sottozona S3.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 2

SOTTOZONA GA1 - Parco urbano (ex ospedale psichiatrico)

L'intera zona, di rilevante valenza ambientale, è destinata ad attività direzionali pubblico-private di interesse sovracomunale, finalizzate in particolare ad integrare le attività di formazione e di ricerca scientifica avanzata.

In tale ambito gli interventi, da definirsi tramite accordo di programma, dovranno prevedere il ripristino dei padiglioni esistenti con criteri di recupero filologico, destinati ad accogliere funzioni di servizio. Il piano attuativo potrà prevedere integrazioni volumetriche, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e ambientali.

#### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 29 per le zone G nelle aree di trasformazione relativamente alla sottozona GA1.

#### PARAMETRI URBANISTICI

È consentito un incremento delle volumetrie esistenti fino ad un massimo del 10%.

Altezza massima degli edifici = 18 mt

Cessioni: nella misura prevista dall'art. 29.

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

In assenza di piano attuativo sono consentiti sull'esistente gli interventi definiti ai punti a) b) c) dell'art. 13,

senza modifica della destinazione originariamente assentita.

Le superfici destinate a parcheggio (preferibilmente interrate), da dimensionarsi in rapporto alle funzioni proposte, dovranno presentare soluzioni adeguate tali da mitigare ogni forma di impatto visivo e acustico e dovranno comunque essere protette e mascherate mediante alberature.

La parte non interessata dall'edificazione deve essere attrezzata come parco di settore urbano e deve assicurare la continuità col Parco di Monte Claro.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 3

SOTTOZONA GT, GA1 - Attrezzature tecnologiche specializzate e servizi generali

Comprende le aree attualmente occupate dai depositi e dagli uffici del CTM la cui trasformazione è subordinata a piano attuativo di iniziativa pubblica.

##### SOTTOZONA GT

In tale sottozona le destinazioni ed i parametri urbanistici sono quelli previsti all'art. 29 per la sottozona GT.

In assenza di piano attuativo sono consentiti gli interventi di cui ai punti a), b) e c) dell'art. 13.

Nel caso si verificassero opportunità di trasferimento degli impianti, a seguito di accordo di programma, tale area potrà essere riconvertita in zona GA con prescrizioni urbanistico-edilizie della zona G2.

##### SOTTOZONA GA1

In tale sottozona si applica la disciplina prevista all'art. 29 per la sottozona GA1 con prescrizioni urbanistico-edilizie della zona G1.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 4

SOTTOZONA DR - Insediamenti commerciali ed artigianali in ristrutturazione urbanistica

Ambiti nei quali sono localizzati episodi di edilizia commerciale o artigianale che richiedono riassetto urbanistici, riqualificazione e controllo dell'impatto ambientale con eliminazione di quanto incompatibile, ridefinizione degli impianti infrastrutturali e interventi di completamento sulla base di un piano esteso alla intera zona.

##### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 25 per le zone D di ristrutturazione urbanistica ovvero, nel caso di riconversione urbanistica, all'art. 28 relativamente alla sottozona G2.

##### PARAMETRI URBANISTICI

Il piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, di cui all'art. 25, deve essere redatto secondo le prescrizioni delle zone D ovvero, nel caso di riconversione urbanistica, mediante programma integrato ai sensi dell'art. 6, con i parametri previsti per la sottozona G2.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 5

SOTTOZONA IC, RB - Ambiti di intervento coordinato e preesistenze soggette a riqualificazione

È costituito dalle aree attestatae sull'asse mediano.

##### SOTTOZONA RB

In tale sottozona le destinazioni ed i parametri urbanistici sono quelli previsti all'art. 18.

##### SOTTOZONA IC

##### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 22 per le zone C nelle aree di trasformazione relativamente alla classe urbanistico-funzionale definita "ambito di valenza ambientale e di sostegno alla struttura direzionale".

##### PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale	0,70 mc/mq
Superficie libera dall'edificazione	60% SC
Ripartizione della volumetria edificabile:	
- zona C	34% SC
- zona G	6% SC
- sottozona GS/IC	60% SC
Valori limite edificazione in zona C:	
- indice territoriale	1,45 mc/mq
- indice fondiario	3 mc/mq
- altezza	12 mt

Valori limite edificazione in zona G:

- indice territoriale 3,5 mc/mq
- altezza 12 mt

Cessioni:

- standard zona C 25 mq/ab
- zona G: nella misura prevista dall'art. 22
- zona GS/IC: nella misura prevista dall'art. 29

Sono previsti incrementi di cubatura per interventi di cui alle PRESCRIZIONI INTEGRATIVE dell'art. 22.

INCENTIVI

È consentito un incremento sino al 30% della quota di volumetria edificabile assegnata alla zona C (superando l'indice di edificabilità territoriale complessivo consentito), per realizzare abitazioni da mettere temporaneamente a disposizione dell'Amministrazione pubblica, che ne faccia richiesta, per trasferirvi provvisoriamente nuclei familiari per far fronte a stati di disagio abitativo o per l'attuazione di interventi di riqualificazione urbana di ambiti territoriali degradati. Queste volumetrie integrative dovranno essere distribuite nel rispetto dell'indice di 1,5 mc/mq della zona C su superfici da individuare fra quelle lasciate libere dall'edificazione o riservate agli interventi di zona G. L'accordo col privato, che rende disponibili le cubature per la loro provvisoria locazione a prezzi concordati definiti con delibera di Consiglio Comunale, deve essere oggetto di convenzionamento. Le cubature ritorneranno alla piena disponibilità del privato trascorsi dieci anni dalla data del certificato di abitabilità.

PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Eventuali modifiche alla ripartizione delle destinazioni e gli oneri aggiuntivi sono definiti in contraddittorio sulla base delle verifiche di fattibilità economico-finanziaria.

All'interno della fascia di inedificabilità adiacente l'Asse mediano, nel rispetto delle distanze minime dall'infrastruttura stradale, è consentita la realizzazione di attrezzature ed impianti pubblici, o privati di uso pubblico, tipici delle sottozone S2 ed S3, strettamente connessi agli usi e alle attività previste nelle aree di proprietà comunale localizzate tra la via dei Valenzani, il viale Ciusa e l'Asse mediano di scorrimento, secondo i seguenti parametri:

- superfici coperte non superiori al 10% della superficie dell'intero lotto;
- altezza massima fuori terra = 4 mt.

UNITÀ CARTOGRAFICA 6

SOTTOZONA G1 - Servizi generali confermati

L'unità cartografica individua le porzioni di zone G1 già attuate o in corso di definizione sulla base di programmi di iniziativa pubblica.

DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 28 per le zone G confermate.

PARAMETRI URBANISTICI

Lo strumento attuativo o il progetto di intervento dovrà verificare in particolare, la risoluzione degli accessi viabilistici e pedonali, secondo gli schemi proposti dal PUC e in accordo con le prescrizioni del Piano Urbano del Traffico.

UNITÀ CARTOGRAFICA 7

SOTTOZONA GI - Servizi generali con integrazione residenziale

L'ambito identifica le aree del Seminario di Via Cadello, alle quali si attribuisce la classificazione di zona GI di integrazione residenziale.

PARAMETRI URBANISTICI

- Indice di edificabilità territoriale 2 mc/mq
- Ripartizione della volumetria edificabile:
  - zona C 15 %
  - zona G 80% SC

Valori limite edificazione in zona C:

- indice territoriale 1,5 mc/mq
- indice fondiario 5 mc/mq
- altezza 16 mt

Valori limite edificazione in zona G:

- indice territoriale 3 mc/mq
- altezza 16 mt

Cessioni:

- standard zona C 25 mq/ab
- zona G: nella misura prevista dall'art. 29

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

La localizzazione dei volumi riportata nella zonizzazione del PUC è prescrittiva per la predisposizione del piano attuativo.

Lo strumento attuativo deve contemplare la cessione necessaria per la realizzazione della viabilità di Piano e la risoluzione degli accessi veicolari e pedonali di attraversamento della grande viabilità.

Le aree oggetto di cessione per la zona G dovranno consentire la connessione tra il Parco di Monte Claro e quello di San Michele.

Le superfici di parcheggio (da realizzarsi preferibilmente in appositi autosilos o interrate) dovranno essere protette e mascherate con alberature.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 8

SOTTOZONA G2, S1 - Servizi generali e standard confermati

Per tale area, relativamente alla sottozona G2, si applica la disciplina prevista all'art. 28 per le zone G confermate, e, relativamente alla zona S1, quella prevista all'art. 34 per le zone S confermate.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 9

SOTTOZONA B3 - Completamento confermato

Per tale area si applica la disciplina prevista all'art. 17 per le zone B confermate.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 10

SOTTOZONA C5\*, GT - Espansione confermata e attrezzature tecnologiche specializzate

Per tale area, relativamente alla sottozona C5\*, si applica la disciplina prevista all'art. 21 per la zona C confermata, e, relativamente alla zona GT, quella prevista all'art. 29 per la zona G in ambiti di trasformazione.

### **ARTICOLO 58 - QN12 TUVIXEDDU, SA DUCHESSA**

Il PUC recepisce le prescrizioni del Programma Integrato d'Area CA 17 "Sistema dei Colli", relativo al Parco Archeologico di Tuvixeddu, e del Piano Attuativo allegato all'Accordo di Programma ratificato dal consiglio Comunale con deliberazione n. 114 del 10.10.2000.

Gli obiettivi del Piano, con riferimento alle "valenze e potenzialità" richiamate nei documenti di analisi, sono i seguenti:

- acquisire alla fruibilità pubblica l'intero versante ovest del colle, in modo da dare reale consistenza alla integrazione tra "parco archeologico e parco urbano" e mantenere, nella configurazione del "paesaggio urbano", la presenza integra del colle;
- ripristinare l'integrazione tra le emergenze ambientali ricomprendendo nel normale progetto del parco urbano anche la trama dei percorsi verdi che lo connettono al sistema Anfiteatro-Orto Botanico, ai margini lagunari e al Monte Claro;
- valorizzare le potenzialità urbanistiche del settore sud-occidentale della città riprogettando l'armatura urbana dell'insieme.

#### UNITÀ CARTOGRAFICHE 1, 2

COMPARTO URBANISTICO D'INTERVENTO RIQUALIFICAZIONE URBANA ED AMBIENTALE DEI COLLI DI S.AVENDRACE

In tale comparto è consentita la realizzazione delle opere previste nel Programma Integrato d'Area CA 17 "Sistema dei Colli", relativo al Parco Archeologico di Tuvixeddu, e dei complessi edilizi a carattere residenziale, direzionale e d'uso pubblico, oltre che delle necessarie urbanizzazioni, previsti nell'Accordo di Programma ratificato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 114 del 10.10.2000.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei lotti fondiari, delle volumetrie, delle tipologie e delle destinazioni d'uso previste negli elaborati del Piano Attuativo - e più specificamente delle prescrizioni contenute nel "Progetto Norma" - allegato all'Accordo di Programma di cui sopra.

## PARAMETRI URBANISTICI SUL COMPARTO

Superficie totale SC 485.579 mq

Superficie libera dall'edificazione  $\geq 60\%$

Il comparto urbanistico comprende due distinte zone urbanistiche:

### ZONA HS

Le destinazioni e i parametri urbanistici sono quelli previsti all'art. 30 per le sottozone HS, con le seguenti prescrizioni specifiche:

l'area dovrà integralmente essere attrezzata a Parco pubblico Archeologico e Urbano.

sugli edifici esistenti sono ammessi, per le finalità di cui sopra, esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

sono consentiti tutti gli interventi necessari a favorire e garantire l'uso pubblico del parco archeologico in conformità agli elaborati del progetto che costituisce parte integrante e sostanziale del PIA CA 17.

### ZONA P12

In tale zona sono comprese due sottozone, una con destinazione residenziale ed una per servizi di interesse generale. Tali sottozone nel Piano Attuativo sono ripartite in lotti funzionali che rappresentano unità minime d'intervento non modificabili, ai fini del loro utilizzo urbanistico, da suddivisioni della proprietà intervenute successivamente alla sua approvazione. Le modalità di intervento e i parametri edilizi sono quelli prescritti nel Piano Attuativo ed in particolare nell'elaborato denominato "Progetto Norma".

## PARAMETRI URBANISTICI

Volumetria edificabile totale VT 565.000 mc

Superficie totale SC 364.000 mq

Indice di edificabilità territoriale 1,55 mc/mq

Ripartizione della volumetria edificabile totale VT:

- zona C 500.830 mc

- zona G 64.170 mc

Ripartizione delle superfici:

- zona C 345.400 mq

- zona G 18.600 mq

Valori limite edificazione in zona C:

- indice territoriale 1,45 mc/mq

Valori limite edificazione in zona G:

- indice territoriale 3,45 mc/mq

## PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Sugli impianti, complessi edilizi ed attrezzature realizzati in conformità al Piano Attuativo sono successivamente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia, demolizioni e ricostruzioni, con esclusione di aumenti di volume e ampliamenti.

Ogni eventuale variante al Piano, nonché ogni eventuale pianificazione subordinata, dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Assessorato Regionale alla Pubblica Istruzione, ai sensi della L.n.1497/1939 e del DPR 480/1975.

### UNITÀ CARTOGRAFICA 3

SOTTOZONA G1 - Servizi generali confermati

Il comparto disciplina le aree ospedaliere di Is Mirrionis, per le quali si conferma la destinazione vigente.

Si applica la disciplina prevista all'art. 28 per le zone G confermate relativamente alla sottozona G1.

L'indice di edificabilità territoriale di zona è stabilito in 5 mc/mq.

### UNITÀ CARTOGRAFICHE 4, 5

SOTTOZONA G1, GM\* - Servizi generali confermati e attrezzature militari con previsione di dismissione

Il comparto comprende le aree universitarie di Piazza d'Armi e di Sa Duchessa, per le quali il PUC conferma la destinazione d'uso vigente, e le attrezzature militari per le quali è prevista la dismissione.

SOTTOZONA G1

Si applica la disciplina prevista all'art. 28 per la zone G confermate, sottozona G1.

L'indice di edificabilità territoriale è stabilito in 5 mc/mq.

#### SOTTOZONA GM\*

L'area, classificata come sottozona GM\*, a dismissione avvenuta viene assoggettata alla disciplina prevista all'art. 34 per la zone S confermate, sottozona S3.

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

I piani attuativi, di iniziativa pubblica, dovranno assicurare:

la risoluzione delle connessioni pedonali individuate dal Piano nel nodo di Piazza d'Armi e tra il complesso sportivo di sa Duchessa sia verso Tuvumannu che verso Monte Claro, per migliorarne l'integrazione con i quartieri confinanti;

la dotazione di parcheggi all'interno dell'ambito di intervento, facendo ricorso ad apposite strutture interrato o in elevazione (non incidenti nel computo delle cubature).

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 6

SOTTOZONA G1, GM\*, GA2, S1 - Servizi generali e standard confermati, servizi generali in ambito di trasformazione, attrezzature militari con previsione di dismissione

#### SOTTOZONA G1

In tale sottozona le destinazioni ed i parametri urbanistici sono quelli previsti all'art. 28 per la zone G confermate, sottozona G1.

L'indice di edificabilità territoriale è stabilito in 5 mc/mq.

#### SOTTOZONA S1

In tale sottozona le destinazioni ed i parametri urbanistici sono quelli previsti all'art. 34 per le zone S confermate.

#### SOTTOZONA GA2

L'ambito disciplina aree in prevalenza di proprietà demaniale. Gli interventi sono orientati alla costituzione di un complesso integrato di attrezzature mediante la predisposizione di piano attuativo di iniziativa pubblica.

In tale sottozona le destinazioni ed i parametri urbanistici sono quelli previsti all'art. 28 per la zone G confermate, sottozona G2.

L'indice di edificabilità territoriale è stabilito in 2 mc/mq.

#### SOTTOZONA GM\*

L'area, classificata come sottozona GM\*, a dismissione avvenuta viene assoggettata alla disciplina prevista all'art. 28 per la zone G confermate, sottozona G2.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 7

SOTTOZONA B(2,3)R2, B3R1, S1, H - Zone di completamento ridefinite, standard e aree di salvaguardia

In tale ambito si applica la disciplina prevista all'art. 18 per le zone B ridefinite, all'art. 34 per le zone S confermate e all'art. 30 per le zone H.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 8

SOTTOZONA B3 - Zone di completamento confermate

In tale ambito si applica la disciplina prevista all'art. 17 per le zone B confermate.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 9

SOTTOZONA S1, S2 - Standard confermati

In tale ambito si applica la disciplina prevista all'art. 34 per le zone S confermate.

#### UNITÀ CARTOGRAFICHE 10, 11

SOTTOZONA G1 - Servizi generali confermati

In tale ambito si applica la disciplina prevista all'art. 28 per le zone G confermate, sottozona G1.

### **ARTICOLO 59 - SISTEMA TERRITORIALE: TERRAMAINI, MOLENTARGIUS, MONTE URPINU**

#### GENERALITÀ

È costituito dal margine nord-orientale della città, di elevata valenza ambientale per la presenza del vasto compendio delle acque, costituito dallo Stagno di Molentargius, dalle Saline e dai canali, e per le potenzialità d'uso dei Parchi Urbani di Terramaini e Monte Urpinu.

Comprende le parti di territorio ricadenti all'interno del Piano Territoriale Paesistico di Molentargius - Monte

Urpinu, approvato con Decreto Assessoriale del 12 gennaio 1979 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana il 4/12/1992.

Il Piano Paesistico, il cui Regolamento è riportato nell'allegato A, assume pertanto la valenza di norma quadro. Il colle Monte Urpinu è sottoposto a piano particolareggiato di Valenza Ambientale secondo la perimetrazione riportata sulla cartografia del PUC.

Il PUC individua le diverse componenti del sistema territoriale inglobandole in due quadri normativi articolati nelle seguenti unità cartografiche:

- QN13/1 - Terramaini, Molentargius:
  - unità cartografica 1 sottozona G3, S3;
  - unità cartografica 2 sottozona IC;
  - unità cartografiche 3, 6, 7 sottozona G2;
  - unità cartografica 4 sottozona IC, S3\*;
  - unità cartografiche 5 sottozona GP1, GS, GT, H;
  - unità cartografica 8 sottozone GS, S2, S3;
  - unità cartografica 9 sottozona GT.
- QN13/2 - Monte Urpinu:
  - unità cartografica 1 sottozone GS, S1, S3, RB;
  - unità cartografica 2 sottozona GM\*;
  - unità cartografica 3 sottozona GM;
  - unità cartografica 4 sottozona G2;
  - unità cartografica 5 sottozona B4, B7, S3.

#### OBIETTIVI STRATEGICI

Il PUC prende d'atto della necessità di ridefinire le valenze urbane del sistema per arrestare la compromissione e il degrado di ogni qualità naturalistico-ambientale, e si pone l'obiettivo di:

- promuovere la riconfigurazione unitaria del sistema;
- definire nuove modalità di integrazione con il contesto;
- dare risoluzione alle problematiche infrastrutturali di scala metropolitana.

### **ARTICOLO 60 - QN13/1 TERRAMAINI**

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 1

SOTTOZONA G3, S3 - Ambito disciplinato da Programma Integrato

#### SOTTOZONA G3

In tale ambito si applica la disciplina prevista all'art. 28 per le zone G confermate sottozona G3:

"In tale sottozona è consentita esclusivamente la realizzazione dei complessi edilizi, degli impianti e delle attrezzature a carattere sportivo, ricettivo, ricreativo e sociale, oltre che le necessarie infrastrutture di viabilità e parcheggio, nel rispetto delle volumetrie, delle tipologie e delle destinazioni d'uso previste nel Programma Integrato approvato dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 125 del 23.05.1996 in attuazione della specifica normativa regionale regolante i Programmi Integrati di riqualificazione urbana.

In tale sottozona l'indice territoriale globale derivante dalla localizzazione delle volumetrie previste nel piano approvato dal Consiglio Comunale sull'area complessiva di intervento (lotto A + lotto B) è pari a 0,764 mc/mq.

Il comparto urbanistico d'intervento è formato da subcomparti A e B individuati nella planimetria allegata approvata dal Consiglio Comunale con la propria deliberazione n. 125/96, nei quali è consentita la realizzazione rispettivamente della volumetria pari a 10.000 mc, con indice fondiario pari a 1,249 mc/mq e della volumetria pari a 20.000 mc, con indice fondiario di 0,64 mc/mq.

I subcomparti individuati dal Programma Integrato rappresentano le unità minime di intervento e non sono modificabili, ai fini del loro utilizzo urbanistico, da suddivisioni della proprietà intervenute successivamente all'approvazione del piano integrato.

Le tipologie edilizie, le altezze massime, ed i distacchi dai confini dovranno essere compatibili con i caratteri ambientali e paesistici del compendio del Terramaini.

Sugli impianti, complessi edilizi ed attrezzature realizzati in conformità al programma integrato sono successivamente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia, con esclusione di aumenti di volume, ampliamenti, demolizioni e

ricostruzioni e di modifica delle destinazioni d'uso".

#### SOTTOZONA S3

In tale ambito si applica la disciplina prevista all'art 34 per le zone S confermate, sottozona S3.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 2

SOTTOZONA IC - Ambito di intervento coordinato

#### SOTTOZONA IC

#### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 22 per le zone C nelle aree di trasformazione relativamente alla classe urbanistico-funzionale definita "ambito di valenza ambientale e di sostegno alla struttura direzionale".

#### PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale 0,70 mc/mq

Superficie libera dall'edificazione 60% SC

Ripartizione della volumetria edificabile:

- zona C 70%

- zona G 30%

Ripartizione delle superfici:

- zona C 34% SC

- zona G 6% SC

- sottozona GS/IC 60% SC

Valori limite edificazione in zona C:

- indice territoriale 1,45 mc/mq

- indice fondiario 3 mc/mq

- altezza 12 mt

Valori limite edificazione in zona G:

- indice territoriale 3,5 mc/mq

- altezza 12 mt

Cessioni:

- standard zona C 25 mq/ab

- zona G: nella misura prevista dall'art. 22;

- zona GS/IC: nella misura prevista dall'art. 29.

#### INCENTIVI

È consentito un incremento sino al 30% della quota di volumetria edificabile assegnata alla zona C (superando l'indice di edificabilità territoriale complessivo consentito), per realizzare abitazioni da mettere temporaneamente a disposizione dell'Amministrazione pubblica, che ne faccia richiesta, per trasferirvi provvisoriamente nuclei familiari per far fronte a stati di disagio abitativo o per l'attuazione di interventi di riqualificazione urbana di ambiti territoriali degradati. Queste volumetrie integrative dovranno essere distribuite nel rispetto dell'indice di 1,5 mc/mq della zona C su superfici da individuare fra quelle lasciate libere dall'edificazione o riservate agli interventi di zona G. L'accordo col privato, che rende disponibili le cubature per la loro provvisoria locazione a prezzi concordati definiti con delibera di Consiglio Comunale, deve essere oggetto di convenzionamento. Le cubature ritorneranno alla piena disponibilità del privato trascorsi dieci anni dalla data del certificato di abitabilità.

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Eventuali modifiche alla ripartizione delle destinazioni e gli oneri aggiuntivi sono definiti in contraddittorio sulla base delle verifiche di fattibilità economico-finanziaria.

#### UNITÀ CARTOGRAFICHE 3, 6, 7

SOTTOZONA G2 - Servizi generali confermati

L'unità cartografica comprende le aree disciplinate dal vigente Piano Particolareggiato Terramaini, le aree occupate dalla Cittadella Finanziaria, dalla Caserma dei Vigili del Fuoco e dalle attrezzature per l'istruzione superiore.

In tali ambiti sono confermati gli strumenti attuativi vigenti; in mancanza si applica la disciplina prevista all'art. 28 per le zone G confermate, sottozona G2.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 4

SOTTOZONA IC, S3\* - Ambito di intervento coordinato

#### SOTTOZONA IC

Il programma di intervento è obbligatoriamente esteso a tutte le aree individuate in planimetria ed è finalizzato alla riqualificazione ambientale e alla costituzione del parco pubblico.

#### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 22 per gli interventi coordinati nelle zone C in ambito di trasformazione relativamente alla classe urbanistico-funzionale definita "ambito di prevalente valenza ambientale".

#### PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale 0,50 mc/mq

Superficie libera dall'edificazione  $\geq 65\%$  SC

Ripartizione della volumetria edificabile:

- zona C 100%

Ripartizione delle superfici:

- zona C 35% SC

- sottozona GS/IC 65% SC

Valori limite edificazione in zona C:

- indice territoriale 1,50 mc/mq

- indice fondiario 3 mc/mq

- altezza 12 mt

Cessioni:

- standard zona C 25 mq/ab

- zona GS/IC: nella misura prevista dall'art. 29.

#### INCENTIVI

È consentito un incremento sino al 30% della quota di volumetria edificabile assegnata alla zona C (superando l'indice di edificabilità territoriale complessivo consentito), per realizzare abitazioni da mettere temporaneamente a disposizione dell'Amministrazione pubblica, che ne faccia richiesta, per trasferirvi provvisoriamente nuclei familiari per far fronte a stati di disagio abitativo o per l'attuazione di interventi di riqualificazione urbana di ambiti territoriali degradati. Queste volumetrie integrative dovranno essere distribuite nel rispetto dell'indice di 1,5 mc/mq della zona C su superfici da individuare fra quelle lasciate libere dall'edificazione o riservate agli interventi di zona G. L'accordo col privato, che rende disponibili le cubature per la loro provvisoria locazione a prezzi concordati definiti con delibera di Consiglio Comunale, deve essere oggetto di convenzionamento. Le cubature ritorneranno alla piena disponibilità del privato trascorsi dieci anni dalla data del certificato di abitabilità.

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Eventuali modifiche alla ripartizione delle destinazioni e gli oneri aggiuntivi sono definiti in contraddittorio sulla base delle verifiche di fattibilità economico-finanziaria.

Per l'intervento è prescritto lo studio di compatibilità paesistico ambientale.

La trasformabilità delle aree, comunque classificate, interessate da fenomeni di inquinamento di qualsiasi tipo, è subordinata all'attuazione degli interventi di bonifica e di ripristino ambientale prescritti dal D.L. 5.2.1997 n.22 e successive modificazioni e integrazioni.

All'interno della fascia di inedificabilità, adiacente il canale di Terramaini, è consentita la realizzazione di attrezzature ed impianti pubblici, o privati di uso pubblico, tipici della sottozona GS/IC, strettamente connessi agli usi e alle attività di svago, ricreative e sportive previste lungo la sponda del canale, secondo i seguenti parametri:

superfici coperte non superiori al 10% della superficie coperta complessivamente realizzabile nell'intera sottozona GS/IC ai sensi dell'art. 29;

superfici di calpestio non superiori al 15% della superficie coperta complessivamente realizzabile nell'intera sottozona GS/IC ai sensi dell'art. 29;

altezza massima fuori terra = 7 mt

#### SOTTOZONA S3\*

In tale ambito si applica la disciplina prevista all'art 35 per le zone S riclassificate, sottozona S3\*.

All'interno della fascia di inedificabilità, adiacente il canale di Terramaini, è consentita la realizzazione di

attrezzature ed impianti pubblici, o privati di uso pubblico, tipici della sottozona S3, strettamente connessi agli usi e alle attività di svago, ricreative e sportive previste lungo la sponda del canale, secondo i seguenti parametri:

superfici coperte non superiori al 10% della superficie coperta complessivamente realizzabile nell'intero lotto S3 ai sensi dell'art. 34;

superfici di calpestio non superiori al 15% della superficie coperta complessivamente realizzabile nell'intero lotto S3 ai sensi dell'art. 34.

altezza massima fuori terra = 7 mt.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 5

SOTTOZONA GP1, GS, GT, H - Parco sportivo

##### SOTTOZONA GS

Si applica la disciplina prevista all'art. 29 per le zone G in trasformazione, sottozona GS.

##### SOTTOZONA GT

Si applica la disciplina prevista all'art. 29 per le zone G in trasformazione, sottozona GT.

##### ZONA H

Si applica la disciplina prevista all'art. 30.

##### SOTTOZONA GP1

L'intera zona è destinata parco sportivo di livello metropolitano da attuarsi mediante piano attuativo pubblico.

##### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 29 per le zone G nelle aree di trasformazione relativamente alla sottozona GP1, con le ulteriori indicazioni di seguito riportate:

destinazioni specifiche: attrezzature ed impianti per la pratica sportiva e per lo spettacolo, sia al coperto che all'aperto. Gli impianti al coperto (palestre ginniche e specializzate, palazzi/palazzetti dello sport) devono essere organizzati in complessi polifunzionali progettati unitariamente;

destinazioni integrative: sono ammesse le funzioni ricreative per il tempo libero in integrazione con le attività culturali cittadine (musicali, teatrali e simili).

##### PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale 0,25 mc/mq

Ripartizione della volumetria edificabile:

- destinazioni specifiche  $\geq 70\%$

- destinazioni integrative  $\leq 30\%$

Ripartizione delle superfici:

a) per le destinazioni specifiche:

le aree sistemate a verde naturale permeabile e le superfici attrezzate drenanti non possono essere inferiori al 50%;

le superfici attrezzate per le attività sportive all'aperto non possono superare il 30%;

le superfici coperte per gli impianti al chiuso non possono superare il 5%;

b) per le destinazioni integrative:

le aree sistemate a verde naturale permeabile e le superfici attrezzate drenanti non possono essere inferiori al 50%;

Altezza massima degli edifici, fatte salve esigenze specifiche di impianti speciali: 16 mt.

##### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Intervento tramite Accordo di programma.

I parcheggi, da dimensionarsi in rapporto alle utenze, possono essere realizzati in apposite strutture multipiano (entro/fuori terra), senza computo delle relative cubature ai fini del rispetto dei limiti di utilizzo.

Studio di compatibilità paesistico-ambientale.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 8

SOTTOZONA GS, S2, S3 - Servizi in ambiti di trasformazione e standard confermati

In tale ambito relativamente alle zone S2 e S3 si applica la disciplina prevista all'art. 34 per le zone S confermate e, relativamente alla zona GS, quella prevista all'art. 29 per le zone G in trasformazione, sottozona GS.

## UNITÀ CARTOGRAFICA 9

### SOTTOZONA GT - Impianti tecnologici esistenti

Per tale area si applica la disciplina prevista all'art. 29 per la zone G nelle aree di trasformazione, sottozona GT.

## UNITÀ CARTOGRAFICA 10 [60.1]

SOTTOZONA D, DG - Attività produttive e servizi generali In tale ambito, relativamente, alla zona D si applica la disciplina prevista all'art. 24 per le zone D confermate e, relativamente alla zona DG, quella prevista all'art. 24-bis per le zone DG.

### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Nell'isolato compreso tra viale Marconi, via Mercalli, la strada arginale e il ponte di Terramaini, immediatamente contiguo al Parco regionale di Molentargius, negli interventi di ristrutturazione edilizia e/o nuova costruzione devono essere rispettate le seguenti prescrizioni integrative:

- a) È ammessa la ricomposizione di lotti adiacenti con il fine di ricomporre l'articolazione dei corpi di fabbrica, che devono essere tali da garantire sempre un'adeguata permeabilità visiva, contenendo lo sviluppo dei corpi di fabbrica fino ad una lunghezza massima di 30 m con un distacco tra edifici all'interno dello stesso lotto urbanistico di almeno 10 m.
- b) I fronti prospicienti il Parco di Molentargius devono essere riqualficati prevedendo sistemazioni a verde, della profondità minima di 1,50 m, con l'introduzione di specie vegetali autoctone, fatti salvi gli spazi per garantire l'accessibilità al lotto; in particolare, le recinzioni devono essere realizzate mediante elementi pieni per un'altezza massima di 1 m, oltre la quale la presenza del verde deve qualificare il fronte.
- c) Le trasformazioni edilizie e gli usi previsti devono essere tali da prevedere una superficie minima di suoli permeabili pari almeno al 50% delle aree esterne al sedime degli edifici, adottando tutte le misure necessarie per preservare la contaminazione del sottosuolo e delle sue falde acquifere.
- d) I corpi illuminanti esterni devono essere tali da non provocare abbagliamenti ed avere livelli di illuminamento contenuti entro le soglie ammissibili, al fine di non incidere sulla conservazione degli habitat e degli ecosistemi della contigua zona umida.

#### Note

[60.1] UNITÀ CARTOGRAFICA 10 introdotta con la variante adottata con DCC 49/2025, approvata con DCC 110/2025 e vigente dal BURAS n. 31 - Parte III del 22/05/2025

## **ARTICOLO 61 - QN13/2 MONTE URPINU**

Comprende le aree di Monte Urpinu e i margini dello stagno di Molentargius.

Gli interventi sono subordinati alla redazione di un piano particolareggiato esteso a tutte le aree del colle, comprese le aree militari, che devono essere ricomposte secondo la propria unità morfologica e funzionale. Il piano particolareggiato deve essere redatto in osservanza alle prescrizioni di salvaguardia richiamate nel regolamento del Piano Territoriale Paesistico del Molentargius e di Monte Urpinu, le cui prescrizioni, in quanto strumento sovraordinato, prevalgono su quelle relative alle diverse zone urbanistiche.

Al fine di agevolare la predisposizione del piano particolareggiato, i privati aventi titolo, singoli, associati o riuniti in consorzio, possono proporre all'Amministrazione, nel rispetto delle destinazioni d'uso consentite, interventi anche parziali purché di superficie non inferiore a due ettari. Per la predisposizione di tale piano i privati dovranno riferirsi alle prescrizioni generali per la sottozona GS/IC disciplinate all'art. 29.

## UNITÀ CARTOGRAFICA 1

SOTTOZONA GS, S1, S3, RB - Parco urbano, standard confermati e ambito di salvaguardia e valorizzazione preesistenze

### SOTTOZONA GS, S1

Si applica la disciplina prevista all'art. 29 per le zone GS e all'art. 34 per le zone S confermate, sottozona S1, previa predisposizione del piano particolareggiato di valenza ambientale.

In tale ambito deve inoltre essere integralmente garantita la disponibilità delle superfici destinate a standard nella seguente misura:

S1 = 24.918 mq

S2 = 37.199 mq

S3 = 54.369 mq

#### SOTTOZONA S3

In tale ambito si applica la disciplina prevista all'art 34 per le zone S confermate, sottozona S3.

#### SOTTOZONA RB

Si applica la disciplina prevista all'art. 18 per le sottozone RB.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 2

SOTTOZONA GM\* - Attrezzature militari con previsione di dismissione

In tale ambito si applica la disciplina prevista all'art. 29 per le zone G in ambito di trasformazione relativamente alla sottozona GM\*.

Il programma da predisporre ai fini della procedura dismissoria deve prevedere la riclassificazione dell'area di intervento nella sottozona S1, in misura pari a 24.918 mq, e nella sottozona GS per la restante parte.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 3

SOTTOZONA GM - Attrezzature militari

In tale ambito si applica la disciplina prevista all'art. 29 per le zone G in ambito di trasformazione relativamente alla sottozona GM.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 4

SOTTOZONA G2 - Servizi generali confermati

In tale ambito si applica la disciplina prevista all'art. 28 per le zone G confermate, sottozona G2.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 5

SOTTOZONA B4, B7, S3 - Completamenti e standard confermati

In tale ambito si applica la disciplina prevista all'art. 17 per le zone B confermate, sottozone B4 e B7, e all'art. 34 per le zone S confermate, sottozona S3.

### **ARTICOLO 62 - SISTEMA TERRITORIALE: POETTO, SANT'ELIA, SU SICCU**

#### GENERALITÀ

Il PUC individua le diverse componenti del sistema inserendole due quadri normativi articolati nelle seguenti unità cartografiche:

- QN14 - Poetto, Capo Sant'Elia, Calamosca:
  - unità cartografiche 1, 1a, 1b, 1c, 1d, 1e sottozone HG, GM\*, GA2, GS, GT;
  - unità cartografiche 2, 2a, 4 sottozone B7R2, GT, S1, S2, S3;
  - unità cartografiche 3a, 3b sottozona S3;
  - unità cartografica 5, 5b sottozone B7R1, S3;
  - unità cartografica 6 sottozona GP1;
  - unità cartografica 7 sottozona GA1;
  - unità cartografica 8 sottozone GOM, H; [62.1]
  - unità cartografica 9 sottozona GA1.
- QN15 - Borgo Sant'Elia, Su Siccu:
  - unità cartografica 1 sottozone GA2, GT, GTS, RB;
  - unità cartografiche 2, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g sottozone G2, GM\*, GP1, S3;
  - unità cartografica 3 sottozone GM, GM\*, A, S3;
  - unità cartografica 4 sottozone B5, S1, S2, S3, G1;
  - unità cartografica 5 sottozone C1\*, S1, S2, S3, S4, G2, GT;
  - unità cartografica 6 sottozona GI;
  - unità cartografica 7 sottozona G2;
  - unità cartografica 8 sottozona GI.

#### OBIETTIVI STRATEGICI

Il Progetto Guida propone per il compendio la valorizzazione ambientale e la promozione delle attività turistiche legate alla balneazione e alla portualità diportistica, attraverso la riprogettazione delle seguenti "connessioni morfologiche e funzionali" che ne agevolino la fruizione nel rispetto delle delicate componenti

ambientali:

- connessione tra le polarità di Su Siccu, della Fiera e di Marina Piccola attraverso la riorganizzazione delle strutture sportive e, soprattutto, la riqualificazione delle aree militari;
- connessione del sistema delle acque, attraverso la rifunzionalizzazione dei canali, resi navigabili e attrezzati lungo le sponde (piste ciclabili, percorsi pedonali, ecc.);
- riprogettazione delle infrastrutture viabilistiche di accesso e dei parcheggi con rafforzamento del trasporto pubblico per il servizio alla spiaggia;
- valorizzazione del quartiere S. Elia nei suoi rapporti con la città.

Note

[62.1] La classificazione della sottozona "GA1" è stata sostituita con "GOM, H" dalla variante adottata con DCC 73/2011, approvata con DCC 33/2012, integrata con DCC 67/2012 e vigente dal 13/12/2012 BURAS n.54.

## **ARTICOLO 63 - QN14 POETTO, CAPO SANT'ELIA, CALA MOSCA**

UNITÀ CARTOGRAFICHE 1, 1a, 1b, 1c, 1d, 1e

SOTTOZONA HG, GM\*, GA2, GS, GT - Compendio dei colli di Sant'Elia

L'unità cartografica, comprendente aree soggette alle misure di salvaguardia di cui alla L.R. n. 31/1989 è articolata in diverse sottozone disciplinate come di seguito specificato:

SOTTOZONA HG (UNITÀ CARTOGRAFICA 1)

In tale area sono ammesse opere finalizzate alla valorizzazione e alla fruizione turistica e/o culturale del territorio, inteso come risorsa economica, proteggendone le riconosciute peculiarità naturalistiche. Pertanto, in tali sottozone sono consentiti gli usi e le funzioni tipiche previste all'art. 30 relativamente alla sottozona HG.

PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale 0,001 mc/mq

Indice di edificabilità territoriale in regime di deroga per attrezzature pubbliche = 0,01 mc/mq

PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Sono consentiti sull'esistente gli interventi definiti ai punti a) b) c) d) g) i) dell'art. 13 delle N.T.A., quando siano rivolti al miglioramento qualitativo e funzionale o alla trasformazione della destinazione d'uso precedente.

Per conseguire obiettivi di rilevante interesse collettivo ai fini dello sfruttamento economico del territorio, in grado di incrementare quantità e qualità dei livelli occupazionali, sono consentiti, mediante la predisposizione di Programmi Integrati estesi all'intero ambito territoriale, interventi di iniziativa pubblica o privata, che ammettano la realizzazione di specifiche cubature, da approvarsi in variante al Piano.

SOTTOZONA GM\* (UNITÀ CARTOGRAFICA 1a)

Aree militari da sottoporre a programma per la dismissione e riconversione d'uso a fini turistici.

Il programma, da predisporre ai fini della procedura dismissoria, deve prevedere:

riconversione funzionale degli edifici esistenti per la costituzione di un polo per la ricettività turistica, orientato in particolare sul turismo giovanile (culturale e sportivo);

costituzione di una polarità di servizi (turistici e di integrazione con le funzioni civili), con particolare riferimento al rafforzamento delle attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo (diurno-notturno) e di supporto al Parco Urbano di Capo S. Elia.

A seguito di dismissione le aree saranno riclassificate GA1.

Il piano attuativo di iniziativa pubblica deve essere redatto secondo le prescrizioni della sottozona GA1.

DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 29 per le zone G nelle aree di trasformazione relativamente alla sottozona GA1, con le ulteriori indicazioni di seguito riportate:

destinazioni specifiche: sono da privilegiare le attrezzature di supporto allo sviluppo turistico, attività ricettive di tipo alberghiero, ostelli per la gioventù, locali per lo spettacolo e attrezzature culturali;

destinazioni integrative: sono ammesse attrezzature per l'istruzione specializzata e la formazione professionale con riferimento ai servizi turistici-alberghieri, parcheggi attrezzati di uso pubblico, parcheggi di scambio e le attrezzature per il trasporto pubblico;

destinazioni complementari: sono ammessi pubblici esercizi, attrezzature microcommerciali specializzate.

PARAMETRI URBANISTICI

Incrementi volumetrici per adeguamenti funzionali non superiori al 10% della volumetria esistente

Ripartizione della volumetria:

- destinazioni specifiche 70%
- destinazioni integrative 20%
- destinazioni complementari 10%

Altezza massima non superiore a quella caratteristica delle tipologie esistenti

Cessioni: nella misura prevista dall'art. 29;

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Il piano attuativo deve garantire la conservazione e il recupero funzionale dell'edificazione esistente. In assenza di Piano sono consentiti sull'esistente gli interventi definiti ai punti a) b) c) d) dell'art. 13, quando siano rivolti al miglioramento qualitativo e funzionale o alla trasformazione della destinazione d'uso precedente, con altra più specifica della zona.

#### SOTTOZONA GA2 (UNITÀ CARTOGRAFICA 1b)

Sono confermate attività e funzioni esistenti con particolare riferimento alle attrezzature alberghiere, club nautici e attività connesse (ristoro e simili).

È consentito l'ampliamento della struttura alberghiera attuale nella misura del 25% della volumetria esistente, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2 della L.R. 23/1993 punto h.

Sono inoltre consentiti sull'esistente gli interventi definiti ai punti a) b) c) d) dell'art. 13 delle N.T.A. quando siano rivolti alla riqualificazione e al miglioramento qualitativo e funzionale.

Dovrà inoltre essere garantita l'accessibilità pubblica alla fascia litoranea.

#### SOTTOZONA GS (UNITÀ CARTOGRAFICA 1c)

##### DESTINAZIONI

In tale zona, è consentita la realizzazione di attrezzature e impianti pubblici o privati di uso pubblico di carattere sportivo, ricreativo, culturale e sociale e delle infrastrutture di viabilità e di parcheggio.

##### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie coperta = 10% SC

Indice di utilizzo (superficie di calpestio/SC) = 0,15 mq/mq

Superfici mantenute a verde o a parcheggi 90% SC

Altezza massima degli edifici 7,50 mt

##### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Gli interventi sono subordinati alla predisposizione del piano Particolareggiato.

I parcheggi dovranno essere protetti e adeguatamente mascherati.

#### SOTTOZONA GT (UNITÀ CARTOGRAFICHE 1d, 1e)

##### DESTINAZIONI

È consentita la realizzazione di attrezzature specializzate in integrazione al porto turistico di Marina Piccola; sono confermate attività e funzioni esistenti con particolare riferimento agli impianti sportivi, club nautici e attività connesse (ristoro, ricreative, foresterie e simili).

##### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie coperta = 30% SC

Indice di utilizzo (superficie di calpestio/SC) = 0,40 mq/mq

Altezza massima degli edifici 7,50 mt

##### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Sono consentiti sull'esistente gli interventi definiti ai punti a), b), c), d), dell'art. 13, quando siano rivolti alla trasformazione della destinazione d'uso precedente, con altra specifica della zona

Ogni intervento integrativo (nuove costruzioni e ampliamenti) è subordinato alla predisposizione del Piano attuativo esteso all'intera unità cartografica.

#### SOTTOZONA GT (UNITÀ CARTOGRAFICA 1f)

##### DESTINAZIONI

È consentita la realizzazione di attrezzature specializzate in integrazione alle attività e funzioni esistenti, con particolare riferimento agli impianti sportivi, club nautici e attività connesse (ristoro, spettacolo e simili).

##### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie coperta = 20% SC

Indice di utilizzo (superficie di calpestio/SC) = 0,30 mq/mq

Altezza massima degli edifici 7,50 mt

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Sono ammesse strutture leggere, preferibilmente in legno, con tipologie compatibili con i caratteri peculiari del sito.

Ogni intervento integrativo (nuove costruzioni e ampliamenti) è subordinato alla predisposizione del Piano attuativo esteso all'intera unità cartografica.

#### UNITÀ CARTOGRAFICHE 2, 2a, 4

SOTTOZONA B7R2, GT, S1, S2, S3 - Completamento in ridefinizione, attrezzature tecnologiche specializzate e standard confermati

Il PUC intende orientare l'insediamento verso caratteri più legati alla funzione turistica, salvaguardando l'impianto morfologico e tipologico dell'esistente e in particolare creare le condizioni per:

agevolare la riconversione dell'edificato verso usi ricettivi alberghieri;

agevolare la riconversione del residenziale in strutture ricettive organizzate di piccola scala, anche integrando differenti corpi di fabbrica con collegamenti a piano terra;

agevolare la ricostituzione di fronti stradali continui con l'inserimento di strutture microcommerciali, ristoro, svago ecc.;

#### SOTTOZONA GT

In tale ambito si applica la disciplina prevista all'art. 29 relativamente alle sottozone GT.

#### SOTTOZONA S1, S2, S3

In tali ambiti si applica la disciplina prevista all'art. 34 per le zone S confermate, sottozone S1, S2, S3.

#### SOTTOZONA B7R2

In tale ambito si applica la disciplina prevista all'art. 18 per le zone B ridefinite, sottozona B7R2. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è consentita la riedificazione con volumi pari all'esistente anche in deroga alle prescrizioni specifiche della sottozona di appartenenza nel rispetto degli indici massimi previsti per le zone B dall'Art.4 del D.A. 2266/U/83.

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Per la trasformazione da residenza a strutture ricettive organizzate sono consentite modifiche ai piani terra; è consentita la realizzazione di strutture edilizie, contenute nell'altezza massima di ml 3,50, previa verifica della riconfigurazione unitaria dell'isolato ai sensi della norma generale della sottozona B7R2. In tal caso la stessa norma può essere derogata con riferimento ai punti 1), 3), 5), 6) e 7) con indice fondiario massimo di 3 mc/mq.

#### SUB-UNITÀ CARTOGRAFICA 2A - SOTTOZONA S3

In tale ambito si applica la disciplina prevista all'art. 34 per le zone S confermate, sottozona S3.

In questa sub-unità è consentita esclusivamente la realizzazione di opere di sistemazione a verde integrate con parcheggi pubblici, sia interrati che fuori terra con un'altezza massima di 6,00 mt.

Le strutture di parcheggio fuori terra preferibilmente metalliche amovibili tipo fast-parking non intervengono nel computo dei parametri urbanistici a condizione che non presentino chiusure perimetrali fisse, ma esclusivamente schermature visuali.

Le strutture potranno sorgere a filo strada ed il distacco dagli altri confini laterali non dovrà essere inferiore a 5,00 mt.

#### UNITÀ CARTOGRAFICHE 3a, 3b

SOTTOZONA S3 - Standard confermati

#### SUBUNITÀ CARTOGRAFICA 3A - SOTTOZONA S3

In tale ambito si applica la disciplina prevista all'art. 34 per le zone S confermate, sottozona S3.

In questa sub-unità è consentita esclusivamente la realizzazione di opere di sistemazione a verde integrate con parcheggi pubblici, sia interrati che fuori terra con un'altezza massima di 6,00 mt.

Le strutture di parcheggio fuori terra preferibilmente metalliche amovibili tipo fast-parking non intervengono nel computo dei parametri urbanistici a condizione che non presentino chiusure perimetrali fisse, ma esclusivamente schermature visuali.

Le strutture potranno sorgere a filo strada ed il distacco dagli altri confini laterali non dovrà essere inferiore a 5,00 mt.

#### SUBUNITÀ CARTOGRAFICA 3B - SOTTOZONA S3

In tale ambito si applica la disciplina prevista all'art. 34 per le zone S confermate, sottozona S3.

In questa sub-unità è consentita esclusivamente la realizzazione di parcheggi pubblici interrati, al di sopra dei quali dovranno essere ripristinate la sistemazione a verde pubblico attrezzato e le attrezzature per lo svago ed il tempo libero esistenti.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 5, 5b

##### SOTTOZONE B7R1, S3 - Lottizzazione confermata (lottizzazione Ausonia)

Conferma delle volumetrie esistenti regolarmente assentite, ai sensi del punto L) dell'art.2 del Regolamento Edilizio, e delle destinazioni definite dalla lottizzazione comunale agevolando la riconversione dell'edificato verso usi ricettivi alberghieri.

##### SOTTOZONA B7R1

In tale ambito si applica la disciplina prevista all'art. 18 per le zone B ridefinite, sottozona B7R1.

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Sono consentiti sull'esistente gli interventi definiti ai punti a) b) c) dell'art. 13. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è consentita la riedificazione con volumi pari all'esistente anche in deroga alle prescrizioni specifiche della sottozona di appartenenza nel rispetto degli indici massimi previsti per le zone B dall'Art.4 del D.A. 2266/U/83.

##### SUBUNITÀ CARTOGRAFICA 5B - SOTTOZONA S3

In tale ambito si applica la disciplina prevista all'art. 34 per le zone S confermate, relativamente alla sottozona S3.

In questa sub-unità è consentita esclusivamente la realizzazione di parcheggi pubblici interrati, al di sopra dei quali dovranno essere ripristinate la sistemazione a verde pubblico attrezzato e le attrezzature per lo svago ed il tempo libero esistenti.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 6

##### SOTTOZONA GP1 - Ippodromo e servizi connessi

**DESTINAZIONI** Sono confermate attività e funzioni esistenti con particolare riferimento agli impianti sportivi e attività connesse (ristoro e simili). Nell'area è inoltre consentita la realizzazione di aziende ricettive alberghiere.

Dovranno essere realizzati parcheggi ad uso pubblico, a raso o interrati, in misura non inferiore al 10% della superficie della sottozona, oltre a quelli dovuti ai sensi delle norme vigenti.

#### PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale = 1,50 mc/mq

Superficie coperta = 20% SC

Indice di utilizzo (superficie di calpestio/SC) = 0,30 mq/mq

Altezza massima degli edifici escluse le tribune 7,50 mt

Altezza massima delle strutture alberghiere 15,00 mt

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Sono ammissibili edifici nelle parti sottostanti le tribune per lo spettacolo. Sono consentiti sull'esistente gli interventi definiti ai punti a) b) c) d) dell'art. 13, quando siano rivolti al miglioramento qualitativo e funzionale o alla trasformazione della destinazione d'uso precedente, con altra più specifica della zona.

Ogni intervento integrativo (nuove costruzioni e ampliamenti) è subordinato alla predisposizione del piano attuativo esteso all'intera sottozona, nel quale dovrà essere assicurata una dotazione minima di parcheggi commisurata all'utenza massima prevista per le manifestazioni spettacolari (1 posto macchina ogni 20 spettatori).

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 7

##### SOTTOZONE GA1 - Ricettività alberghiera

##### SOTTOZONA GA1

L'area è destinata ad accogliere ricettività alberghiera.

Per gli interventi finalizzati alla realizzazione di strutture alberghiere si applica la disciplina prevista all'art. 27 per le sottozone G1. Altezza massima consentita per i nuovi fabbricati mt 15,00.

Per gli usi e destinazioni attuali sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui ai punti a), b), c), d) dell'art. 13, fatte salve esigenze debitamente motivate di integrazione della struttura sanitaria, che potranno essere autorizzate in deroga.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 8

#### SOTTOZONA GOM - Ex Ospedale Marino - H [63.1]

L'unità cartografica individua le aree riguardanti l'Ex Ospedale Marino, del quale si prevede la riconversione per attività ricettive e servizi turistici e le aree comprese tra il canale e l'ippodromo da sistemare a parcheggi pubblici a supporto delle nuove funzioni.

#### SOTTOZONA GOM

In tale sottozona gli interventi sono volti al recupero funzionale dell'edificio storico esistente da destinarsi ad attività ricettive di tipo alberghiero e/o centro servizi per la fruizione turistica del compendio che ricomprende il Parco del Molentargius e il Poetto così come definite alla categoria "C" dell'art.10 delle presenti norme e come specificamente disciplinate all'art.29 nella sottozona GOM.

#### ZONA H

Al fine di dotare l'edificio dell'Ex Ospedale dei servizi complementari, indispensabili per la sostenibilità funzionale dell'intervento di riqualificazione, è ammessa la rifunzionalizzazione dei volumi dell'ex Pronto Soccorso con la contestuale bonifica, messa in sicurezza e riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area.

Lungo il Canale delle Saline sono consentiti esclusivamente spazi pubblici destinati a percorsi pedonali e ciclabili di connessione con il "Parco Naturale Regionale Molentargius Saline", verde attrezzato e parcheggio (anche eventualmente necessario in relazione alla riqualificazione della struttura dell'Ex ospedale Marino) con relativi spazi di manovra. La trasformazione di tali aree dovrà obbligatoriamente prevedere l'uso di materiali compatibili con la naturalità e con i valori paesaggistici del luogo, evitando, in ogni caso, una eccessiva riduzione della permeabilità del terreno.

#### Note

[63.1] *L'intera disposizione normativa dell' "UNITÀ CARTOGRAFICA 8 - SOTTOZONA GA1 - Ex Ospedale Marino" è stata sostituita dalla variante adottata con DCC 73/2011, approvata con DCC 33/2012, integrata con DCC 67/2012 e vigente dal 13/12/2012 BURAS n.54.*

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 9

#### SOTTOZONA GA1 - Ricettività alberghiera

#### SOTTOZONA GA1

L'area è destinata ad accogliere ricettività alberghiera.

Per gli interventi finalizzati alla realizzazione di strutture alberghiere si applica la disciplina prevista all'art. 27 per le sottozone G1.

È consentita per i nuovi fabbricati l'altezza massima di 15,00 mt.

### **ARTICOLO 64 - QN15 BORGO SANT'ELIA - SU SICCU**

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 1

#### SOTTOZONA GA2, GT, GTS, RB - Attrezzature generali

Comprende l'area della Fiera Campionaria e le aree comprese tra Viale Colombo e Su Siccu.

#### SOTTOZONA GTS - AREA PORTUALE SU SICCU

#### DESTINAZIONI

Nell'area individuata, sono confermate le attività e le funzioni esistenti, con particolare riferimento agli impianti sportivi e di ristoro.

#### PARAMETRI URBANISTICI

Sono consentiti interventi integrativi dell'esistente finalizzati all'espletamento ed al miglioramento qualitativo delle attività svolte; l'integrazione funzionale può comportare incrementi volumetrici fino al 30% della cubatura esistente.

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Non si considerano nel computo degli incrementi volumetrici le chiusure, precarie o stabili, degli impianti sportivi esistenti.

#### SOTTOZONA GT - AREA PORTUALE SU SICCU

#### DESTINAZIONI

La zona è destinata alla realizzazione di attrezzature connesse con la nautica diportistica (portualità turistica), con i relativi servizi e strutture per la cantieristica.

Gli interventi saranno subordinati alla redazione di piano attuativo, e dovranno essere conformi alle indicazioni normative del Piano Regolatore del Porto.

Fino alla predisposizione di tali strumenti si applica la disciplina prevista all'art. 29 per le zone G in trasformazione, sottozona GT.

#### SOTTOZONA GA2 - FIERA CAMPIONARIA

Comprende l'area occupata dalla Fiera Campionaria.

#### DESTINAZIONI

In tale sottozona sono confermate le destinazioni attuali (area fieristica e congressuale) e si applica la disciplina prevista all'art. 29 per le zone G in trasformazione relativamente alla sottozona GA2.

#### PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale 2 mc/mq

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

La riconversione per attrezzature integrate con la portualità turistica di Su Siccu, secondo le linee del Progetto Guida del PUC, è subordinata ad accordo di programma ed a piano attuativo che, con le procedure dei programmi integrati, potrà definire parametri in variante a quelli di zona.

In assenza di piano attuativo sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c) e d) dell'art. 13.

#### AMBITO RB - PADIGLIONE "NERVI"

Si applica la disciplina prevista all'art. 18 per la salvaguardia dei Beni Culturali.

L'intervento deve essere orientato al recupero delle architetture esistenti, con esclusione degli aumenti di volume; sono pertanto consentite attrezzature di uso collettivo o di servizio compatibili con la conservazione dei manufatti e il riassetto dell'accessibilità.

#### DESTINAZIONI

In tale sottozona sono consentite attività sportive, ricreative, culturali e sociali.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 2, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g

SOTTOZONE G2, GM\*, GP1, S3 - Attrezzature sportive e standard

#### SOTTOZONA G2 - ISTITUTO DI BIOLOGIA

Si conferma la destinazione per attrezzature universitarie e si applica la disciplina prevista all'art. 28 per le zone G confermate relativamente alla sottozona G2.

#### SOTTOZONA GM\* - ATTREZZATURE MILITARI

In tale ambito si applica la disciplina prevista all'art. 29 per le zone G in ambito di trasformazione relativamente alla sottozona GM\*.

Il PUC individua la necessità di una verifica di localizzazioni alternative e della definizione di interventi per la mitigazione degli impatti.

#### SOTTOZONE S3

In tali ambiti si applica la disciplina prevista all'art. 34 per le zone S confermate, sottozone S3.

#### SOTTOZONA GP1

Comprende aree per le quali si conferma la caratterizzazione prevalentemente sportiva di primo livello.

Gli interventi sono consentiti tramite permessi di costruire convenzionati, piani attuativi o progettazioni esecutive di iniziativa pubblica o privata estesi alle sub unità sotto individuate.

È consentita l'integrazione per servizi generali comunque legati all'attività sportiva e le attrezzature per i grandi spettacoli.

Le determinazioni normative sono così definite:

#### EX STADIO AMSICORA (UNITÀ CARTOGRAFICA 2a)

È consentita la trasformazione dei vecchi spalti in un centro sportivo costituito da palestre per il body building, l'aerobica, lo spinning, il cardiofitness, saune, bagno turco, piscina e club house.

Sono ammesse trasformazioni per usi sportivi ovvero ricreativi-sportivi in genere e foresterie al servizio dell'attività sportiva, anche con demolizione e ricostruzione, che non potranno prescindere dalla riproposta minima di un impianto delle dimensioni di un campo di calcio o di hokej su prato, con un indice massimo  $i_t=2,0$  mc/mq.

Devono essere previsti parcheggi ad uso pubblico in misura non inferiore a quella prevista dalle norme vigenti; sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c) e d) dell'art. 13.

#### CAMPO ROSSI (UNITÀ CARTOGRAFICA 2b)

Fino alla dismissione dell'uso militare il PUC prevede la conservazione dello stato attuale. La realizzazione di nuove opere potrà essere successivamente assentita previa predisposizione di piano attuativo esteso

all'intero ambito con il rispetto delle prescrizioni di seguito riportate.

#### DESTINAZIONI

In tale sottozona sono consentite attività sportive e ricreative.

#### PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale = 1,5 mc/mq

Superficie coperta = 20% SC

Indice di utilizzo (superficie di calpestio/SC) = 0,30 mq/mq

Altezza massima degli edifici 7,50 mt

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Dovrà essere assicurata una dotazione di parcheggi commisurata all'utenza massima prevista per le manifestazioni spettacolari (1 posto macchina ogni 20 spettatori).

#### AREE PERTINENZIALI STADIO SANT'ELIA (UNITÀ CARTOGRAFICHE 2C, 2D/1, 2D/2, 2D/3, 2E, 2F)

Il PUC prevede la conservazione delle destinazioni prioritarie esistenti. È ammessa la trasformazione, anche sostanziale, dell'impianto esistente per la realizzazione di un nuovo impianto per usi sportivi ed intrattenimento in genere, integrata da altre destinazioni d'uso complementari necessarie per il raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'intervento, con esclusione della destinazione d'uso residenziale e commerciale per alimentari, tale da determinare la valorizzazione del territorio in termini sociali, occupazionali ed economici. Tale trasformazione non potrà prescindere dalla presenza minima di uno stadio che per dimensione, capienza e parcheggi di pertinenza, consenta la disputa di partite di calcio internazionali e dei campionati professionistici di serie A o equivalenti. La trasformazione suddetta, se prevista nella stessa area di sedime dello stadio attuale, compresa l'area di pertinenza, dovrà avvenire attraverso progettazione esecutiva di iniziativa pubblica o privata. Gli interventi di trasformazione dovranno essere coerenti con i valori paesaggistici ed ambientali del contesto, contribuendo a conseguire la riqualificazione urbanistica dell'intera zona che ricomprende l'insediamento di Sant'Elia ed il suo Lungomare.

Gli interventi nelle unità cartografiche 2c, 2d/1, 2d/2, 2d/3 e 2f, esterne all'area di pertinenza dell'attuale stadio, dovranno avvenire nel rispetto delle previsioni indicate dal "Progetto guida", il cui perimetro deve estendersi fino a ricomprendere tutte le aree necessarie a realizzare le connessioni urbane, che dovrà essere previamente approvato dal Consiglio Comunale. Il "Progetto guida" indica tutte le prescrizioni da rispettare in ciascuna unità minima funzionale. La trasformazione dovrà, inoltre, avvenire nel rispetto delle modalità, dei parametri urbanistici e delle destinazioni d'uso di seguito indicati:

#### AREA LIBERA PIANO DI ZONA S. BARTOLOMEO (UNITÀ CARTOGRAFICA 2c)

Il PUC prevede nuove realizzazioni finalizzate alla formazione sportiva, all'assistenza giovanile socio-sanitaria, allo svago e simili; l'intervento è subordinato al rilascio di un permesso di costruire convenzionato esteso all'intero ambito, con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

#### PARAMETRI URBANISTICI

Indice di fabbricabilità territoriale  $\leq 1,50$  mc/mq

Superficie coperta  $\leq 20\%$  SC

Indice di utilizzo (superficie di calpestio/SC)  $\geq 0,30$  mq/mq

Altezza massima degli edifici 7,50 mt

#### EX AREA PARCHEGGI SANT'ELIA (UNITÀ CARTOGRAFICA 2d/1, 2d/2, 2d/3)

È consentita in tale ambito la realizzazione dell'impianto che dovrà ospitare le partite di calcio durante il periodo di realizzazione del nuovo stadio, fino al conseguimento della sua agibilità. Alla fine del suddetto periodo l'area potrà essere trasformata nel rispetto delle previsioni indicate dal "Progetto guida". Detto strumento definisce il planivolumetrico di sistemazione dei tre sub-comparti (unità cartografiche 2d/1, 2d/2 e 2d/3), da rispettare nelle successive fasi progettuali e attuative; per l'attuazione degli interventi potrà essere richiesto il permesso di costruire convenzionato nel rispetto delle condizioni previste dalla normativa regionale di riferimento. La trasformazione di ciascun sub-comparto (2d/1, 2d/2 e 2d/3) deve essere preceduta da uno studio trasportistico dettagliato che dimostri la totale funzionalità dell'area in conformità alla normativa vigente, in particolare per quanto riguarda la sicurezza, relativamente alla accessibilità, alla distribuzione dei flussi pedonali e carrabili ed alle aree da adibire a parcheggi. Tale studio dovrà essere circostanziato e differenziato con riferimento alle diverse fasi di trasformazione:

- 1) costruzione dell'impianto provvisorio e uso dello stadio attuale;
- 2) uso dell'impianto provvisorio e costruzione del nuovo stadio;
- 3) uso a regime del nuovo stadio.

Il fabbisogno di parcheggi dovrà essere garantito, nel rispetto delle norme vigenti, tenendo conto dei

frequentatori del nuovo impianto, delle volumetrie e delle superfici complessive. Il soddisfacimento del citato fabbisogno, potrà essere garantito anche tenendo conto delle superfici destinate a parcheggio presenti nelle altre unità cartografiche contigue allo stadio, adeguatamente collegate allo stesso.

2d/1 - È ammessa la realizzazione di strutture di supporto alla pratica di attività sportive lungo il canale, per il quale si prescrive la bonifica, la risagomatura delle sponde e la previsione di una fascia di 10 m su ambo i lati, nella quale non è possibile realizzare nuove volumetrie, ma esclusivamente attrezzature per la fruizione del canale, altrimenti non localizzabili. Sono ammesse destinazioni d'uso integrative e complementari per attività ludiche, di ristorazione e fruizione turistica del lungo canale. Le costruzioni non devono avere altezze maggiori di due livelli per almeno il 70% del sub-comparto; nel restante 30% sono ammesse altezze maggiori purché contenute entro quelle massime della sottozona urbanistica.

#### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale 20.873 mq

Indice di edificabilità territoriale max 1,5 mc/mq.

Le aree e i manufatti ivi realizzabili devono essere oggetto di un preventivo studio di fattibilità tecnica ed economica, di iniziativa pubblica, nel rispetto delle indicazioni previste dal progetto guida. Ai fini dell'attuazione, le aree e/o i manufatti potranno essere dati in concessione a soggetti privati attraverso le procedure di evidenza pubblica previste dalla normativa vigente. L'attuazione del comparto potrà avvenire mediante progetto di opere pubbliche o per mezzo del permesso di costruire convenzionato secondo quanto stabilito nello studio di fattibilità tecnica ed economica.

2d/2 - Nel sub-comparto è consentita la realizzazione di un complesso edilizio articolato in più corpi di fabbrica la cui ubicazione dovrà essere tale da definire un sistema di piazze e spazi urbani di uso pubblico che garantiscano l'accessibilità e le relazioni con i contigui insediamenti di Sant'Elia e San Bartolomeo, secondo le indicazioni del progetto guida.

La trasformazione suddetta potrà avvenire attraverso permesso di costruire convenzionato, previa approvazione dello studio di fattibilità tecnica ed economica relativo alla trasformazione complessiva dell'area che ricomprende, oltre al sub comparto in oggetto (unità cartografica 2d/2), lo stadio e le sue pertinenze circostanti (unità cartografica 2e). Il dimensionamento del complesso edilizio dovrà essere limitato entro la misura strettamente necessaria al raggiungimento del complessivo equilibrio economico finanziario dell'intervento di realizzazione del nuovo stadio in conformità a quanto previsto dalla Legge n. 147 del 27/12/2013, art. 1, comma 304 (Legge di stabilità 2014). In ogni caso, la volumetria massima dovrà essere contenuta entro l'indice di fabbricabilità previsto per le sottozone urbanistiche G1, computate considerando la superficie complessiva delle unità cartografiche 2d/2, 2e e 2f. Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con i servizi generali, è non ammessa la funzione residenziale.

#### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale 38.093 mq

Indice di edificabilità territoriale max 5 mc/mq.

Relativamente allo stadio nel calcolo del volume urbanistico non devono essere computate, in coerenza con quanto previsto dall'articolo 2 del Regolamento edilizio, le parti aperte dell'impianto ricomprese tra le gradinate e la copertura.

Il fabbisogno di parcheggi deve essere soddisfatto utilizzando aree in struttura o a raso interne al sub-comparto, nel rispetto delle indicazioni contenute nel progetto guida. Tenuto conto dell'obbligo di garantire all'interno del sub-comparto una rilevante estensione di aree destinate al sistema di piazze e spazi urbani di uso pubblico, al solo fine di garantire uno standard elevato di qualità urbana, è ammesso localizzare una parte dei parcheggi, necessari alle attività previste nel sub-comparto in oggetto, nelle aree esterne allo stesso indicate nel "Progetto guida. È, inoltre, ammesso, nelle more della definizione delle procedure per l'assegnazione delle aree dei sub-comparti contigui, l'uso temporaneo delle stesse a parcheggi.

Eventuali oneri aggiuntivi derivanti dalla necessità di realizzare opere pubbliche essenziali per il funzionamento del comparto potranno essere compensati nell'ambito della procedura finalizzata al raggiungimento del complessivo equilibrio economico finanziario in conformità a quanto previsto dalla Legge n. 147 del 27/12/2013, art. 1, comma 304 (Legge di stabilità 2014).

Qualora il sub comparto in oggetto non sia preso in considerazione nell'ambito della procedura finalizzata al raggiungimento del complessivo equilibrio economico finanziario sopraindicata, è comunque ammessa la sua trasformazione per servizi generali nel rispetto dei parametri sopraindicati.

2d/3 - Il sub comparto è articolato in due distinti lotti urbanistici definiti dalla maglia viaria che si raccorda con il nuovo asse viario che dovrà essere realizzato in luogo dell'attuale viale Salvatore Ferrara. La volumetria complessiva massima realizzabile nei due lotti è pari a quella derivante dall'applicazione dell'indice di edificabilità territoriale massimo previsto pari a 5 mc/mq; la ripartizione delle volumetrie e la loro

articolazione nei due lotti è definita dal progetto guida; sono ammesse tutte le destinazioni d'uso previste nella sottozona urbanistica GP1, compresa la localizzazione di parcheggi eventualmente necessari per il rispetto delle norme di settore sulla sicurezza degli stadi. Gli allineamenti, i distacchi e le altezze da osservare sono definite dal progetto guida nel rispetto di quelli massimi ammissibili del PUC per le sottozone urbanistiche G1.

#### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale 18.335 mq

Indice di edificabilità territoriale max 5 mc/mq.

#### STADIO SANT'ELIA (UNITÀ CARTOGRAFICA 2e)

È prevista la trasformazione dell'impianto esistente al fine di realizzare un nuovo impianto per usi sportivi ed intrattenimento in genere, integrati da altre destinazioni d'uso complementari necessarie ai fini della sostenibilità finanziaria dell'intervento con esclusione della destinazione d'uso commerciale per alimentari. Tale trasformazione non potrà prescindere dalla presenza minima di uno stadio che per dimensione e capienza (almeno 21.000 spettatori) consenta la disputa di partite di calcio internazionali e dei campionati professionistici di serie A o equivalenti.

La trasformazione suddetta, dovrà avvenire attraverso progettazione esecutiva di iniziativa pubblica o privata le cui cubature, comunque, dovranno essere contenute entro l'indice di fabbricabilità previsto per le zone G1, computate considerando la superficie complessiva delle unità cartografiche 2d/2, 2e e 2f. Il nuovo impianto, in considerazione della particolare rilevanza paesaggistica dell'area, dovrà essere caratterizzato da una elevata qualità architettonica e realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti; il progetto guida dovrà specificare eventuali prescrizioni da rispettare riguardo alle relazioni con le aree circostanti, alla qualità urbana e paesaggistica che dovranno avere lo stadio e le aree esterne all'impianto di stretta pertinenza dello stesso. Nello stesso progetto guida possono essere indicati tutti i requisiti prestazionali che il nuovo impianto deve avere per quanto concerne l'aspetto energetico e tecnologico.

#### AREA PARCHEGGI SANT'ELIA (UNITÀ CARTOGRAFICA 2f)

Si prevede la conservazione della destinazione a parcheggio esistente. È prevista la riqualificazione dell'area in conformità alle indicazioni del "Progetto guida

#### CAMPO CONI (UNITÀ CARTOGRAFICA 2g)

Il PUC prevede la conservazione delle strutture e della destinazione d'uso esistenti. Le attrezzature potranno essere sottoposte ad interventi di ristrutturazione e riqualificazione ai fini del miglioramento delle prestazioni funzionali del complesso. L'indice di incremento volumetrico non potrà superare lo 0,05 mc/mq.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 3

SOTTOZONA A, S3, GM, GM\* - Attrezzature militari in parte con previsione di dismissione, edifici storici e standard confermati

#### SOTTOZONA GM\*

Aree del demanio militare comprendenti comparti di rilevante interesse per la valorizzazione della risorsa turistica, la risoluzione di problemi urbanistici connessi alla grande viabilità e la riorganizzazione del quartiere di S. Elia, per le quali il PUC riconosce motivazioni urbanistiche che ne giustificano la dismissione.

A dismissione avvenuta, l'area viene assoggettata alla disciplina prevista all'art. 29 relativamente alle sottozone GA1.

Il programma finalizzato all'attivazione della procedura dismissoria dovrà pertanto prevedere:

la riconversione funzionale degli edifici esistenti (Caserme) per la costituzione di un polo per la ricettività turistica, orientato in particolare sul turismo giovanile (culturale e sportivo);

la costituzione di una polarità di servizi urbani e turistici, con particolare riferimento al rafforzamento delle attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo (diurno-notturno) e di supporto al rafforzamento urbano di S. Elia;

la definizione dei percorsi per l'accesso al Parco di S. Elia.

#### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 29 per le zone G nelle aree di trasformazione relativamente alla sottozona GA1.

#### PARAMETRI URBANISTICI

Incrementi volumetrici per adeguamenti funzionali non superiori al 10% della volumetria esistente.

Ripartizione della volumetria:

#### PARAMETRI URBANISTICI

- destinazioni specifiche 70%

- destinazioni integrative 20%
- destinazioni complementari 10%

Altezza massima non superiore a quella caratteristica delle tipologie esistenti Cessioni: nella misura prevista dall'art. 29;

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Il piano attuativo deve garantire la conservazione e il recupero funzionale dell'edificazione esistente. In assenza di Piano sono consentiti sull'esistente gli interventi definiti ai punti a) b) c) d) dell'art. 13, quando siano rivolti al miglioramento qualitativo e funzionale o alla trasformazione della destinazione d'uso precedente, con altra più specifica della zona.

#### SOTTOZONA GM

In tale ambito si applica la disciplina prevista all'art. 29 relativamente alle sottozone GM.

#### ZONA A

Si rimanda a quanto prescritto dal Piano Quadro del centro storico, come indicato all'art. 15.

#### SOTTOZONA S3

In tale ambito si applica la disciplina prevista all'art. 34 per le zone S confermate, sottozona S3.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 4

SOTTOZONA B5, S1, S2, S3, G1 - Completamento, standard e servizi confermati

In tale ambito si applica la disciplina prevista all'art. 17 per le zone B confermate, sottozona B5, all'art. 28 per le zone G confermate e all'art. 34 per le zone S confermate.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 5

SOTTOZONA C1\*, S1, S2, S3, G2, GT - Espansione, standard e servizi confermati e attrezzature tecnologiche specializzate (Borgo Sant'Elia)

Ambito da considerarsi prioritario nell'applicazione dei programmi di riqualificazione urbana e ambientale e dei progetti pilota di iniziativa comunitaria.

Realizzato in parte in attuazione di un piano di zona ai sensi della L.N. 167/62, per il quale si rende necessario e urgente procedere alla realizzazione di tutti gli interventi indispensabili alla sua riqualificazione urbana ed ambientale. In particolare, in continuità e coerenza con le previsioni di pianificazione delle aree circostanti lo stadio Sant'Elia indicate nel relativo progetto guida, è necessario eliminare l'attuale barriera costituita dal tratto sopraelevato di Viale Salvatore Ferrara per realizzare, in luogo dello stesso, una strada urbana che faciliti le relazioni tra le aree del quartiere di Sant'Elia e le parti in trasformazione delle aree circostanti lo stadio. E necessario prevedere una nuova accessibilità al quartiere, l'individuazione di una nuova maglia viaria al margine che definisca nuove aree da utilizzare prioritariamente per soddisfare la domanda di servizi connessi con la residenza esistente nel comparto, e/o per nuove unità abitative, nella misura strettamente necessaria a consentire l'alloggio temporaneo dei residenti nei blocchi interessati dagli interventi di riqualificazione. Devono essere definiti, in corrispondenza dei complessi edilizi denominati "Del Favero", "Lame" e "Anelli", gli spazi strettamente pertinenti a ciascun blocco e quelli pubblici e/o di uso pubblico, utili a realizzare nuove percorrenze pedonali e ciclabili e nuovi spazi verdi di elevata qualità urbana e paesaggistica, facilitando in tal modo il riuso dei piani terra. Nella carta del Piano Urbanistico Comunale relativa alla zonizzazione sono rappresentati gli standard effettivamente realizzati e quelli per i quali sono stati predisposti progetti almeno di livello preliminare già approvati. Gli standard possono tuttavia essere modificati attraverso l'iter di variante del Piano di zona di Sant'Elia, senza che si renda necessaria la variante al Piano Urbanistico Comunale. Al fine di realizzare gli interventi sopra descritti, mantenendo una visione generale della strategia di pianificazione, in coerenza con gli indirizzi programmatici e operativi per l'adeguamento del PUC al PPR e al PAI, previsti per l'ambito in oggetto, di cui alla deliberazione di C.C. n. 184 del 12/12/2018, è necessario che il progetto guida, in continuità con le aree circostanti lo stadio, definisca prioritariamente le linee guida necessarie alla riqualificazione urbana e ambientale del comparto che ricomprende i complessi edilizi denominati "Del Favero", "Lame" e "Anelli", compresa la saldatura con il nuovo tessuto insediativo previsto nelle aree circostanti lo stadio; per ciascuno dei sub ambiti relativi ai complessi edilizi sopraindicati deve essere studiato un progetto di fattibilità tecnica ed economica da assumere come riferimento per lo sviluppo progettuale delle opere pubbliche.

Si applica la disciplina prevista all'art. 21 per le zone C confermate, agli artt. 28 e 29 per le zone G confermate ed in trasformazione, e all'art. 34 per le zone S confermate.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 6

SOTTOZONA GI - Servizi generali con integrazione residenziale

#### DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 29 per le zone G in trasformazione relativamente alle sottozone GI.

#### PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale 3 mc/mq

Ripartizione della volumetria edificabile:

- zona C = 25%

- zona G = 75%

Ripartizione delle superfici:

- zona C 50%

- zona G 50%

Valori limite edificazione in zona C:

- indice territoriale 1,5 mc/mq

- indice fondiario 5 mc/mq

- altezza massima 16 mt

Valori limite edificazione in zona G:

- indice territoriale 5 mc/mq

- altezza massima 16 mt

Cessioni:

- standard zona C 25 mq/ab

- zona G: nella misura prevista dall'art. 29.

#### PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

L'attuazione deve avvenire attraverso piano di iniziativa pubblica che deve prioritariamente risolvere i problemi infrastrutturali legati alla viabilità di Piano e alla ricostituzione di un fronte urbano in grado di ridefinire il sistema delle Piazze di S. Bartolomeo.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 7

SOTTOZONA GP1 - Verde e parcheggi per i servizi dell'unità cartografica 2

Le suddette aree, in considerazione della rilevante quantità di superfici destinate a piazza e verde attrezzato in prossimità dello Stadio, sono da destinare a parcheggi e verde anche ai fini del soddisfacimento delle quantità minime di parcheggi necessarie per il nuovo impianto sportivo, comprese le destinazioni d'uso integrative.

#### UNITÀ CARTOGRAFICA 8

SOTTOZONA S2, GP1 - Verde e parcheggi per i servizi dell'unità cartografica 2

SOTTOZONA GP1

Le suddette aree, in considerazione della rilevante quantità di superfici destinate a piazza e verde attrezzato in prossimità dello Stadio, sono da destinare a parcheggi e verde anche ai fini del soddisfacimento delle quantità minime di parcheggi necessarie per il nuovo impianto sportivo, comprese le destinazioni d'uso integrative.

## TITOLO IV - VERIFICHE DI FATTIBILITÀ ECONOMICA

### ARTICOLO 65 - VALUTAZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICA

Le valutazioni di fattibilità economica hanno la finalità di vagliare il quadro delle convenienze pubbliche e private dell'intervento di trasformazione urbanistica.

Esse si svolgono sulla base dei parametri seguenti:

- analisi dei costi;
- analisi dei prezzi;
- definizione dei tassi passivi ed attivi assumendo gli oneri derivanti dalla completa esposizione finanziaria;
- determinazione della distribuzione temporale dei costi e ricavi in base alle previsioni dell'andamento dell'investimento;

- definizione della soglia di accettabilità.

Le modalità di applicazione fanno riferimento alle procedure definite dalla L.R. 16 per i programmi integrati.

La predisposizione della verifica è a cura del proponente l'intervento sulla base delle indicazioni e specificazioni fornite dall'Amministrazione con il documento di comunicazione del Parere preventivo richiesto ai sensi dell'Art.15 R.E.

## **TITOLO V - VERIFICHE DI SALVAGUARDIA DEI VALORI PAESISTICO-AMBIENTALI**

### **ARTICOLO 66 - PROCEDURE E PARAMETRI DI CONTROLLO DELLA QUALITÀ E DELLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE**

Nelle aree di trasformazione si procede alla verifica delle compatibilità con le modalità esemplificate nelle schede dello "Studio di compatibilità paesistico-ambientale".

Fanno parte della documentazione di controllo e di prescrizione allegata al PUC:

LA CARTA DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO:

Contiene informazioni riguardanti le aree maggiormente interessate da rinvenimenti archeologici e definisce i perimetri delle aree di particolare attenzione all'interno delle quali i progetti che interessano il suolo e il sottosuolo sono sottoposti a differenti modalità di controllo.

Il territorio comunale risulta distinto in tre ambiti:

1. Territorio periferico;
2. Area di particolare attenzione;
3. Area di massima attenzione.

Nel Territorio periferico, dove è minimo il rischio archeologico, le opere di edificazione e trasformazione promosse dai privati non sono soggette a preventiva autorizzazione da parte della Soprintendenza archeologica, che riceverà comunicazione dall'Ufficio Tecnico Comunale all'atto dell'approvazione del progetto; limitatamente agli interventi comprendenti scavi per nuovi edifici o di sistemazione di lotti ineditati.

Gli elaborati da trasmettere consisteranno:

- rilievo dello stato attuale dell'intero lotto;
- piano degli scavi previsti (scala 1/200).

L'Ufficio della Soprintendenza si riserva di fare ricognizioni di controllo finalizzati alla mappatura scientifica del territorio.

Per le opere pubbliche, oltre alla documentazione di cui sopra, è fatto obbligo di dare comunicazione, entro sette giorni, della data di inizio dei lavori.

Nelle aree di particolare attenzione ogni porzione di terreno non edificato è da considerarsi come potenziale sito archeologico. Sono pertanto soggetti ad autorizzazione preventiva da parte degli uffici della Soprintendenza Archeologica tutti i lavori e le opere riguardanti:

- scavi per opere infrastrutturali, per fondazioni di nuovi edifici, opere di demolizione e ricostruzione;
- sistemazioni di superfici e lotti ineditati.

Gli elaborati specifici da trasmettere alla Soprintendenza all'atto dell'approvazione del progetto, consistono:

- rilievo quotato stato attuale;
- piano quotato degli scavi previsti; (scala 1/100);
- sezioni del terreno (1/100);
- sezioni degli edifici e piante dei piani interrati e dei Piani terra.

È fatto obbligo di preavvisare la Soprintendenza sette giorni prima dell'inizio dei lavori; nel caso sia previsto il progetto preliminare è opportuno verificare l'opportunità di una preventiva campagna coordinata di indagini geotecniche e archeologiche.

Nelle aree di massima attenzione, oltre ai precedenti, sono soggetti a nulla osta anche le seguenti opere:

- manutenzioni ordinarie e straordinarie comportanti modifiche ai suoli e sottosuoli;
- opere interne relativamente ai piani terreni e interrati.

Nelle opere pubbliche è opportuno prevedere una quota percentuale del finanziamento per gli eventuali

oneri di scavo archeologico.

Nel caso in cui, a seguito delle prescritte indagini o durante l'esecuzione dei lavori, si rinvenissero reperti archeologici per la cui salvaguardia si rendesse necessario, a giudizio della Soprintendenza, non eseguire, modificare o comunque sottrarre all'uso preventivato parte delle volumetrie autorizzate, si potrà consentire il recupero di tali porzioni indisponibili, purché si mantenga la stessa destinazione d'uso, anche in deroga ai parametri urbanistici di zona. In tali casi il proprietario, dovrà garantire, attraverso una convenzione con l'Amministrazione Comunale la fruizione pubblica dei luoghi e dei ritrovamenti archeologici e la loro manutenzione periodica secondo le direttive impartite dalla Soprintendenza Archeologica.

#### LA CARTA DEL RISCHIO GEOLOGICO

L'analisi relativa al rischio idrogeologico dovrà essere effettuata con riferimento ai fenomeni di portanza dei terreni di fondazione, di instabilità dei versanti e di esondazione o ristagno idrico che possono arrecare danno alle persone, alle opere o alle infrastrutture.

In particolare l'analisi geologica comporterà la verifica e l'approfondimento dei quadri conoscitivi di macroscala e di microscala relativamente alle aree direttamente o indirettamente interessate dai piani o dagli interventi di trasformazione o di bonifica.

L'analisi, che si avvarrà di specifici elaborati cartografici tematici, (Carta geologica, Carta morfologica, Carta delle acclività, Carta del rischio, ecc.), dovrà essere tesa a valutare la fattibilità geologico-tecnica degli interventi di trasformazione proposti con riferimento ai contenuti del D.M. 11.3.88, e in particolare al punto "Fattibilità geotecnica di opere su grandi aree" per mezzo di rilievi, indagini, prove.

Le indagini dovranno contenere la verifica delle eventuali situazioni di rischio che possono manifestarsi sia nelle fasi di realizzazione degli interventi o di costruzione delle opere sia nelle fasi di esercizio o di gestione.

Le metodologie da applicare nella redazione dello studio geologico-tecnico sono quelle dell'analisi geotecnica del terreno, avente un dettaglio tale da definire, per ciascun litotipo distinto nella cartografia, i parametri geotecnici e geomeccanici necessari a fornire, in maniera indicativa e di massima, il modello di comportamento meccanico del substrato geologico soggetto ad instabilità geomorfologica o ad intervento.

Le indagini devono in particolare accertare le condizioni di stabilità dei pendii tenuto conto anche di eventuali effetti dannosi conseguenti all'inserimento delle opere.

Saranno anche da considerare gli eventuali fenomeni di subsidenza possibili nelle aree di riporto di materiali terrosi o conseguenti a modifiche del regime delle acque superficiali e profonde.

I risultati delle analisi dovranno essere contenuti oltre che in apposita cartografia (Carta geologica-tecnica, Carta delle acclività, Carta della permeabilità, Carta della stabilità dei versanti, del rischio di instabilità dei versanti o di esondazione) anche in una relazione geologico-tecnica il cui livello di approfondimento dovrà essere commisurato all'importanza dell'intervento da realizzare.

La relazione dovrà contenere l'illustrazione del programma d'indagine anche in motivato giudizio di affidabilità dei risultati ottenuti e di compatibilità dell'intervento previsto con le caratteristiche geologico-tecniche dell'area interessata.

Per le aree industriali dismesse da sottoporre ad interventi di bonifica o riqualificazione e trasformazione dovranno essere approfonditi gli aspetti legati alla presenza di possibili fenomeni di degrado e di contaminazione del suolo e delle acque, la loro ampiezza e la loro consistenza, e quelli conseguenti di decontaminazione e recupero ambientale.

Per quanto riguarda quest'ultimi dovranno essere descritte le modalità e le tecniche di eventuale disinquinamento e bonifica e la relativa efficacia a cura di esperti di ingegneria ambientale.

#### CARTA DEI BENI CULTURALI

A seguito dell'analisi sul patrimonio edilizio è stata definita una mappatura riguardante edifici e complessi edilizi che costituiscono un insieme di elevato livello qualitativo e di rilevante interesse architettonico, artistico, storico.

(Prescrizioni di intervento).

Per tutte le "emergenze" localizzate nelle Zone e Sottozone A, B, B\*, BR, C\*, C, D, F, G, F, S è sempre consentita la manutenzione ordinaria, nonché il Restauro come definito dalla Normativa del Piano quadro del Centro Storico.

Vige per tali "emergenze" il principio della salvaguardia dei contesti in cui sono inserite, per cui particolare cautela dovrà aversi nel valutare le proposte di trasformazione di immobili, anche non esplicitamente censiti, che entrino in rapporto diretto con le "emergenze" stesse.

Le prescrizioni si applicano ai luoghi, ai siti urbani, agli edifici, che per le loro caratteristiche architettoniche, per la loro storia, per la loro collocazione, sono significativi per la conoscenza della città e per i quali le norme di attuazione perseguono l'obiettivo della conservazione e della valorizzazione come espressione complessiva dell'identità culturale della città.

Le norme costituiscono altresì i riferimenti generali per gli interventi relativi agli edifici identificati in cartografia con sigla RB.

L'elenco di riferimento è riportato nella sezione Allegati

#### PRESCRIZIONI NORMATIVE PER GLI INTERVENTI SUI BENI CULTURALI.

I riferimenti normativi per gli interventi sui Beni Culturali derivano dalla "Guida ai Programmi di Sperimentazione. Interventi con finalità sperimentali Legge 457/78 art.2 lett.f, Programmazione E.R.P. 1992-1995", pubblicata dal Ministero dei Lavori Pubblici nel mese di novembre del 1996 contenente i criteri generali di progettazione cui debbono attenersi gli interventi di recupero.

Per gli edifici in muratura vanno inoltre tenute presenti le Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento.

#### INTERVENTI SUGLI EDIFICI DA CONSERVARE

Negli interventi sugli edifici da conservare dovrà essere assicurato il rispetto dei seguenti misure finalizzate alla conservazione delle caratteristiche specifiche:

- salvaguardia dell'identità architettonica dell'organismo, nei suoi aspetti di sviluppo storico, garantendone la permanenza della figuratività e della consistenza materica;
- rispetto delle strutture preesistenti per quanto concerne sia la tecnologia esecutiva che i materiali tradizionali impiegati;
- definizione del progetto, del relativo Capitolato d'appalto e delle procedure esecutive con l'utilizzo di metodologie di lavoro commisurate al "vecchio", escludendo, di norma, metodi e parametri tipici del "nuovo";
- necessità che ogni richiesta sia accompagnata da una accurata indagine diretta, ed, eventualmente, documentaria, nonché da un rilievo stratigrafico architettonico, strutturale, costruttivo, distributivo e tecnologico con dettagliata elencazione e analisi storico-critica sia delle fasi di crescita, sviluppo, involuzione, alterazione, rifusione, frazionamento, sia delle aggiunte sincroniche e diacroniche succedutesi nel tempo in elevazione ed in profondità.

In particolare per quanto concerne le tecnologie costruttive e le tecniche di esecuzione l'intervento di recupero deve assicurare:

- 1) la conservazione delle murature esterne ed interne portanti nonché delle principali tramezzature caratterizzanti la distribuzione interna della tipologia storica;
- 2) il rifacimento, solo quando strettamente necessario, purché eseguito con materiali e tecniche compatibili con la preesistenza (es. metodo del "cuci e scuci");
- 3) la messa in evidenza di particolari strutturali e architettonici significativi;
- 4) la conservazione degli intonaci originali esistenti (...);
- 5) la conservazione delle aperture originarie esterne, secondo la loro forma e posizione (...);
- 6) il mantenimento della giacitura dei solai sia nella quota che nella tessitura dell'orditura principale e secondaria, compreso il tavolato di ripartizione dei carichi orizzontali, nelle apposite sedi di appoggio nella murature; le sostituzioni, necessarie solo per ridotta resistenza del materiale, devono avvenire con impiego di materiale analogo per le parti in vista (intradosso) e con rinforzi commisurati al tipo di struttura esistente (...);
- 7) la conservazione dei controsoffitti, anche voltati, nel rispetto della spazialità originaria (...);
- 8) la conservazione dei collegamenti verticali e delle coperture a tetto con gli stessi materiali, rifiniture, pendenze e arredi, nonché con la stessa giacitura in cui oggi si trovano, qualora non costituiscano rifacimento di epoca contemporanea.

#### CONSOLIDAMENTO DEGLI EDIFICI IN MURATURA

Il citato Decreto Ministeriale, al Titolo II - Norme tecniche per il consolidamento degli edifici in muratura - definisce l'ambito di applicazione della norma:

È fatto obbligo di procedere al consolidamento a chiunque intenda:

- sopraelevare o ampliare l'edificio;
- apportare variazioni di destinazione che comportino incrementi dei carichi originari superiori al 20%;
- effettuare interventi strutturali rivolti a trasformare l'edificio in un organismo edilizio diverso dal precedente;

- effettuare interventi strutturali rivolti ad eseguire opere e modifiche per rinnovare e sostituire parti strutturali dell'edificio, allorché detti interventi implichino sostanziali alterazioni del comportamento globale dell'edificio stesso;
- effettuare interventi strutturali rivolti a reintegrare l'organismo edilizio esistente nella sua funzionalità strutturale mediante un insieme sistematico di opere.

## **TITOLO VI - PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

### **ARTICOLO 68 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER L'ATTUAZIONE DI PROGRAMMI CON FINALITÀ SPERIMENTALI**

Obiettivo. Qualità morfologica

a) interventi sugli edifici da conservare:

- eliminazione delle superfetazioni degradanti
- modificazione delle aggiunte improprie, qualora sia possibile una loro integrazione nel processo di riqualificazione dell'edificio;
- riconfigurazione planimetrica dei corpi minori appartenenti all'edificio da recuperare, nel rispetto dei caratteri tipomorfologici dell'intero organismo edilizio;
- restituzione di tutte quelle parti distrutte, a seguito di crolli parziali o totali, verificatesi anche dopo la fase di presentazione del progetto di recupero;
- salvaguardia dell'identità architettonica dell'organismo, nei suoi aspetti di sviluppo storico, garantendone la permanenza della figuratività e della consistenza materica, nel rispetto delle strutture preesistenti per quanto concerne sia la tecnologia esecutiva che i materiali tradizionali impiegati;
- definizione del progetto, del relativo capitolato d'appalto e delle procedure esecutive con metodologie di lavoro commisurate al "vecchio" escludendo, di norma, metodi e parametri tipici del "nuovo";
- necessità che ogni richiesta sia accompagnata da un'accurata indagine diretta, ed eventualmente documentaria nonchè da un rilievo stratigrafico architettonico, strutturale, costruttivo, distributivo e tecnologico con dettagliata elencazione e analisi storico-critica sia delle fasi di crescita, sviluppo, involuzione, alterazione rifusione frazionamento, sia delle aggiunte sincroniche e diacroniche succedutesi nel tempo in elevazione e in profondità.

Nei limiti consentiti dalle soprarichiamate norme di attuazione della strumentazione urbanistica e dai vincoli e prescrizioni della Soprintendenza, appare di particolare interesse lo studio:

- di soluzioni modificative per la restituzione di parti alterate, finalizzate al recupero di valori estetici e tipomorfologici in parte manomessi o concellati;
- di soluzioni innovative, volte a far progredire l'idea culturale del recupero in presenza di edifici storici fortemente alterati o già ampiamente demoliti, tali da portare ad un nuovo organismo coerente rispetto alla tipomorfologia dell'organismo originario irrimediabilmente compromesso, ovvero a soluzioni progettuali che si pongono in rapporto dialettico rispetto all'organismo preesistente.

### **ARTICOLO 69 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE VERIFICHE DI IMPATTO AMBIENTALE IN AMBITI DI VIGENZA DELLA PIANIFICAZIONE PAESISTICA**

ANALISI DEI VALORI NATURALISTICI

L'analisi dovrà essere condotta sia con riferimento agli elementi fisici che biologici.

Per quanto concerne gli elementi fisici dovrà essere accertata l'esistenza di geotopi di rilevante interesse geologico-stratigrafico, geomorfologico o paleontologico.

Dovranno altresì essere qualificati quei geotopi ove sono presenti specie animali o vegetali o ecosistemi meritevoli di conservazione.

Per quanto riguarda l'identificazione di quest'ultimi, si farà innanzitutto riferimento alle aree protette di cui alla Legge regionale 31/89, e alle zone umide d'importanza internazionale ai sensi della Convenzione di Ramsar ed ai siti di interesse Comunitario identificati nell'ambito del Progetto Bioitay.

Saranno altresì da identificare e valutare i lembi residui di aree naturali o seminaturali all'interno o all'intorno del tessuto urbano che possano essere suscettibili di riqualificazione e restauro ambientale.

L'analisi dovrà essere tesa alla caratterizzazione degli aspetti floristici, vegetazionali, e faunistici ed a valutare complessivamente la compatibilità degli interventi di Piano o di Progetto con la conservazione dei beni naturali presenti.

#### ANALISI D'IMPATTO VISIVO E COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

##### Criteri esemplificativi

L'analisi d'impatto visivo dovrà essere effettuata sulla base del progetto di massima o esecutivo dell'intervento, sia relativamente alle opere architettoniche ed ai manufatti che lo contraddistinguono sia relativamente alle modificazioni ed alle sistemazioni ambientali che fisicamente ne fanno parte integrante.

L'analisi deve riguardare i caratteri dimensionali, formali, distributivi e quantitativi dell'intervento, gli aspetti cromatici e la valutazione delle condizioni d'adattamento o di contrasto con il paesaggio e l'ambiente circostante.

La descrizione dovrà anche indicare i correttivi di minimizzazione e di compensazione previsti per il contenimento dell'impatto visivo e ambientale nel suo complesso.

Sotto il profilo metodologico ed operativo si potrà procedere attraverso le seguenti fasi:

- a) Definizione e descrizione dell'ambito visivo del progetto ed analisi delle condizioni visuali esistenti;
- b) Identificazione delle vedute-chiave, ovvero significative o determinanti per la valutazione d'impatto;
- c) Simulazione degli effetti dell'intervento proposto nel paesaggio (impatti visuali), valutando anche le possibili alternative progettuali o di localizzazione;
- d) Definizione ed analisi degli impatti visuali nel paesaggio naturale ed umano;
- e) Descrizione delle misure previste per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzare l'impatto (es. barriere o diaframmi, ecc.);
- f) L'accuratezza dell'analisi dovrà essere commisurata alla dimensione ed all'importanza dell'intervento ed alla sensibilità del sito bersaglio dello stesso.

#### ELABORATI CARTOGRAFICI

La definizione e la descrizione dello spazio visivo del progetto e l'analisi delle condizioni visuali dovrà avvenire mediante la redazione di una Carta dell'intervisibilità in scala adeguata, a partire dall'area d'intervento.

La Carta deve essere elaborata in base a dati plano-altimetrici ed a rilevamenti e controlli condotti per punti significativi o profili topografici, prescindendo dall'effetto di occlusione visiva della vegetazione e di eventuali strutture mobili esistenti, in modo da consentire una mappatura non legata a fattori stagionali, soggettivi o contingenti.

L'uso dell'elaboratore potrà recare un utile contributo alla redazione della Carta.

Per la definizione dei caratteri percettivi del paesaggio interessato dall'intervento dovrà essere predisposta una Carta delle unità di paesaggio definite in base ai caratteri delle componenti naturali (geomorfologia, vegetazione, corpi idrici, ecc.) e/o umane (paesaggi costruiti) nella quale siano documentati:

- confini e margini delle unità di paesaggio;
- corpi idrici superficiali e reti di drenaggio;
- geotopi o biotopi di rilevante interesse;
- forme d'uso del suolo;
- beni d'interesse storico-artistico ed archeologico;
- architetture tipiche o tradizionali, contesti di archeologia industriale e rurale, ecc.;
- infrastrutture principali (viarie, ferroviarie, ecc.).

Parte di questi elementi potrà essere desunta da una rielaborazione appropriata e da un'integrazione dei dati della cartografia tematica annessa allo strumento urbanistico.

La definizione delle unità di paesaggio dovrà tener conto oltre che dei caratteri fisiografici (unità fisiografiche o geologico-morfologiche) e dei "sistemi ambientali" (naturali e umani), di cui alle diverse classificazioni scientifico-tecniche, anche dei caratteri di percezione visiva che il paesaggio offre in relazione agli interventi ed ai programmi da realizzare ed alle modalità di percezione possibili.

Quest'ultime dovranno essere definite dalla Carta delle condizioni visuali e percettive attuali che costituisce uno strumento di sintesi di grande utilità sia nella fase di progettazione sia in quella di valutazione della compatibilità paesistica dell'intervento.

In tale carta dovranno essere indicati:

- la localizzazione dell'intervento;
- il limite dell'area d'intervisibilità e il raggio di visibilità in senso ettometrico o chilometrico in funzione della scala adottata;

- i "capisaldi" di riferimento paesaggistico, ovvero i punti di vista del luogo dell'intervento o dal luogo d'intervento particolarmente significativi;
- gli elementi "minori" del paesaggio significativi per l'esperienza visiva;
- le vedute principali ed i relativi angoli visuali;
- gli ostacoli visuali;
- i crinali fisici;
- le infrastrutture viarie e ferroviarie, le piazze, le vie, i percorsi significativi in relazione all'impatto visivo generato dall'intervento;
- i limiti delle aree edificate, di quelle con vegetazione, di quelle agricole o degli specchi d'acqua, ecc..

#### ELABORATI FOTOGRAFICI

Lo studio dovrà contenere una esauriente documentazione fotografica dello stato attuale dell'ambiente con carta dei punti di vista e didascalie.

#### SIMULAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMPATTO VISIVO

L'analisi degli impatti visuali sul paesaggio dovrà essere poi documentata da una specifica relazione di impatto visivo con specifici riferimenti agli elaborati sopra richiamati ed ad una simulazione dell'inserimento delle opere e dei manufatti di progetto nel sito bersaglio dell'intervento (wire-frame, solid modelling, ecc., dello stato iniziale e di quello che scaturisce dal nuovo insediamento).

Tale simulazione dovrà essere predisposta mediante disegni, plastici, fotomontaggi o immagini virtuali computerizzate per rendere il più possibile realistico ed oggettivo l'effetto dell'intervento sulle unità di paesaggio interessate o sulle loro componenti.

Dall'insieme dei dati così analizzati si dovrà poi desumere una valutazione complessiva che consenta di fornire indicazioni sulla compatibilità dell'intervento in relazione alle caratteristiche del contesto naturale ed umano in cui si colloca.

Il giudizio dovrà essere relativo sia all'impatto visivo in sé, sia al contesto in cui andrà ad inserirsi, ed anche alla stessa capacità propria del paesaggio di schermare o assorbire (visual absorption capability) le modificazioni che si vogliono introdurre.

Nella relazione d'impatto visivo dovranno essere altresì valutate gli effetti delle eventuali alternative progettuali o di localizzazione, e gli interventi di attenuazione o di minimizzazione previsti.

Il grado di compatibilità dovrà essere valutato in relazione al fattore sensibilità del paesaggio che potrà essere determinato facendo riferimento alle qualità naturali, agli elementi caratteristici del paesaggio storico ed agli elementi d'interesse storico - architettonico ed archeologico facendo riferimento a classi di qualità, ad esempio, quelle riportate nella Tab. 1.

**ALLEGATI** La presente sezione contiene l'elencazione delle norme e dei regolamenti richiamati nei titoli precedenti, aventi valore specifico per particolari ambiti del territorio comunale, nonché le prescrizioni e le indicazioni particolari per la corretta applicazione delle norme tecniche di attuazione.

In particolare, nell'allegato A vengono riportati i seguenti apparati normativi:

1. Piano Regolatore Territoriale dell'Area di Sviluppo Industriale di Cagliari;
2. Piano Territoriale Paesistico n.11 del "Marganai";
3. Regolamento P.T.P. "Molentargius";
4. Piano di Risanamento Urbanistico "Barracca Manna";
5. Piano di Risanamento Urbanistico "Is Cornalias".

Nell'allegato B è riportato il programma per i servizi standard: criteri e prescrizioni particolari per la gestione urbanistica delle aree destinate a servizi.

Nell'allegato C, infine, è riportata l'identificazione del patrimonio edilizio di rilievo presente nel territorio comunale.

# INDICE GENERALE

<b>TITOLO I - NORME GENERALI.....</b>	<b>1</b>
ARTICOLO 1 - RIFERIMENTI NORMATIVI.....	1
ARTICOLO 2 - VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL PUC.....	1
ARTICOLO 3 - CONTENUTI ED ELABORATI DEL PUC.....	1
ARTICOLO 4 - STRUTTURA NORMATIVA.....	4
ARTICOLO 5 - STRUMENTI DI GESTIONE: IL QUADRO DEI PROGRAMMI.....	5
ARTICOLO 6 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE: IL PARERE PREVENTIVO.....	5
ARTICOLO 7 - INTERVENTO COORDINATO.....	5
ARTICOLO 8 - PIANI PARTICOLAREGGIATI DELLA QUALITÀ - COMPARTI EDIFICATORI.....	6
ARTICOLO 9 - INCENTIVI PER LA DEMOLIZIONE O LA RIDUZIONE VOLUMETRICA DI EDIFICAZIONI IMPROPRIE.....	7
ARTICOLO 10 - DEFINIZIONI GENERALI DELLE DESTINAZIONI D'USO.....	7
ARTICOLO 11 - DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI NELLE ZONE RESIDENZIALI (ZONE OMOGENEE A, B, C).....	10
ARTICOLO 12 - RAPPORTI TRA SPAZI DESTINATI AD ATTIVITÀ NON RESIDENZIALI E SPAZI DI USO PUBBLICO.....	10
ARTICOLO 13 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.....	11
<b>TITOLO II - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE.....</b>	<b>11</b>
ARTICOLO 14 - CRITERI PER LA SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE.....	11
ARTICOLO 15 - LA ZONA A.....	11
ARTICOLO 16 - LA ZONA "B".....	12
ARTICOLO 17 - LE ZONE B CONFERMATE: SOTTOZONE B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9.....	13
ARTICOLO 18 - LE ZONE B RIDEFINITE: SOTTOZONE BN*, B(N)R1, B(N)R2, B(N)R3, AMBITI CLASSIFICATI RB, B-PI1, B-PI2.....	16
ARTICOLO 19 - LA SOTTOZONA BS3*: AREE PER STANDARD CON POSSIBILITÀ DI RICLASSIFICAZIONE.....	19
ARTICOLO 20 - LA ZONA C.....	20
ARTICOLO 21 - LE ZONE C CONFERMATE: SOTTOZONE C*, C1, C2, C3, C4, C5.....	21
ARTICOLO 22 - LE ZONE C IN AMBITO DI TRASFORMAZIONE: SOTTOZONE IC, ER.....	23
ARTICOLO 23 - LA ZONA D.....	25
ARTICOLO 24 - LE ZONE D CONFERMATE: AGGLOMERATO DI MACCHIAREDDU, EX SOTTOZONA D1.....	25
ARTICOLO 24 BIS - LE ZONE DG: ZONE D INTEGRATE CON SERVIZI GENERALI G.....	26
ARTICOLO 25 - LA SOTTOZONA DR IN RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	27
ARTICOLO 26 - LE ZONE D* IN RICLASSIFICAZIONE.....	28
ARTICOLO 27 - LA ZONA G.....	29
ARTICOLO 28 - ZONE G CONFERMATE: SOTTOZONE G1, G2, G3, G4, G5I, G6, G7.....	30
ARTICOLO 29 - LE ZONE G IN AMBITI DI TRASFORMAZIONE: SOTTOZONE GA1, GA2, GIT, GH, GP1, GS, GS/IC, GI, GI/1, GI/S, GT, GT*, GTS, GM, GM*, GOM.....	33
ARTICOLO 30 - LA ZONA H.....	39
ARTICOLO 31 - AMBITI DI SALVAGUARDIA SPECIFICA.....	41
ARTICOLO 32 - VIABILITÀ DI PIANO.....	41
ARTICOLO 33 - LA ZONA S.....	42
ARTICOLO 34 - LE ZONE S CONFERMATE: SOTTOZONE S1, S2, S3, S4.....	42
ARTICOLO 35 - LE ZONE S* RICLASSIFICATE.....	43
ARTICOLO 36 - LA SOTTOZONA S2/E.....	44
ARTICOLO 37 - LA ZONA VP.....	44
<b>TITOLO III - QUADRI NORMATIVI.....</b>	<b>44</b>
ARTICOLO 38 - GLI INTERVENTI NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE.....	44
ARTICOLO 39 - SISTEMA TERRITORIALE: PIANA DI SAN LORENZO, SU STANGIONI.....	45
ARTICOLO 40 - QN1 PIANA DI SAN LORENZO.....	47
ARTICOLO 41 - QN2/1 SU STANGIONI.....	50
ARTICOLO 41 BIS - QN2/2 PIANO CASIC - AGGLOMERATO ELMAS.....	53
ARTICOLO 42 - SISTEMA TERRITORIALE: FANGARIO, MULINU BECCIU E BINGIA MATTA.....	54
ARTICOLO 43 - QN3 MULINU BECCIU.....	55
ARTICOLO 44 - QN4 FANGARIO.....	58
ARTICOLO 45 - QN5 BINGIA MATTA.....	61
ARTICOLO 46 - SISTEMA TERRITORIALE: CUNEO INDUSTRIALE.....	63

ARTICOLO 47 - QN6 MARGINE SANTA GILLA, CUNEO INDUSTRIALE AREE SUD.....	65
ARTICOLO 48 - QN7 SAN PAOLO.....	70
ARTICOLO 49 - QN8 PARCO FERROVIARIO.....	74
ARTICOLO 50 - SISTEMA TERRITORIALE: PIRRI, BARRACCA MANNA, ASSE MEDIANO.....	77
ARTICOLO 51 - QN9 BARRACCA MANNA.....	78
ARTICOLO 52 - QN10/1 PIRRI - ASSE MEDIANO.....	78
ARTICOLO 53 - QN10/2 ASSE MEDIANO.....	79
ARTICOLO 54 - QN10/3 ASSE MEDIANO.....	80
ARTICOLO 55 - QN10/4 ASSE MEDIANO.....	81
ARTICOLO 56 - SISTEMA TERRITORIALE: MONTE CLARO, TUVIXEDDU.....	82
ARTICOLO 57 - QN11 MONTE CLARO.....	83
ARTICOLO 58 - QN12 TUVIXEDDU, SA DUCHESSA.....	86
ARTICOLO 59 - SISTEMA TERRITORIALE: TERRAMAINI, MOLENTARGIUS, MONTE URPINU.....	88
ARTICOLO 60 - QN13/1 TERRAMAINI.....	89
ARTICOLO 61 - QN13/2 MONTE URPINU.....	93
ARTICOLO 62 - SISTEMA TERRITORIALE: POETTO, SANT'ELIA, SU SICCU.....	94
ARTICOLO 63 - QN14 POETTO, CAPO SANT'ELIA, CALA MOSCA.....	95
ARTICOLO 64 - QN15 BORGO SANT'ELIA - SU SICCU.....	99
<b>TITOLO IV - VERIFICHE DI FATTIBILITÀ ECONOMICA.....</b>	<b>105</b>
ARTICOLO 65 - VALUTAZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICA.....	105
<b>TITOLO V - VERIFICHE DI SALVAGUARDIA DEI VALORI PAESISTICO-AMBIENTALI.....</b>	<b>106</b>
ARTICOLO 66 - PROCEDURE E PARAMETRI DI CONTROLLO DELLA QUALITÀ E DELLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE.....	106
ARTICOLO 67 - INTERVENTI SUI BENI CULTURALI.....	107
<b>TITOLO VI - PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....</b>	<b>109</b>
ARTICOLO 68 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER L'ATTUAZIONE DI PROGRAMMI CON FINALITÀ SPERIMENTALI.....	109
ARTICOLO 69 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE VERIFICHE DI IMPATTO AMBIENTALE IN AMBITI DI VIGENZA DELLA PIANIFICAZIONE PAESISTICA.....	109



# Comune di Cagliari

## Servizio Pianificazione del Territorio

**PIANO URBANISTICO COMUNALE**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**ALLEGATO "A"**

**NORMATIVA DEI PIANI ATTUATIVI VIGENTI**

**VERSIONE DEFINITIVA**

DEL. C. C. n°59 del 05/11/2002 - BURAS 18/02/2003

DEL. C. C. n°64 del 08/10/2003 - BURAS 20/01/04

Il presente Allegato è costituito dalla raccolta delle Norme Tecniche di Attuazione relative ai seguenti Piani:

- **Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Cagliari**  
approvato con D.P.C.M. del 10/11/1967 e aggiornato alla  
6° Variante al Piano Regolatore Territoriale Definitivo  
Det.. 231/PT del Direttore Generale Assessorato EE.LL della R.A.S. .... pag. 3
- **Piano Territoriale Paesistico n. 11 del "Marganai"**  
approvato con D.P.G.R. del 06/08/1993  
pubblicato sul Bollettino Ufficiale R.A.S. il 19/11/1993 ..... pag. 18
- **Piano Territoriale Paesistico "Molentargius – Monte Urpinu"**  
approvato con D.A. P.I.,BB. CC., I., S. e S. del 12/01/1979  
pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il 04/12/1992 ..... pag. 20
- **Piano di Risanamento Urbanistico "Baracca Manna"**  
approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 11/06/1992  
pubblicato sul Bollettino Ufficiale R.A.S il 19/09/1992 ..... pag. 30
- **Piano di Risanamento Urbanistico "Is Cornalias"**  
approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 11/06/1992  
pubblicato sul Bollettino Ufficiale R.A.S il 19/09/1992 ..... pag. 40

**SESTA VARIANTE  
AL PIANO REGOLATORE TERRITORIALE  
DELL'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI CAGLIARI**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**TITOLO I°  
Norme di carattere generale**

**ART. 1**

**1.1.** Il Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Cagliari interessa l'intero Comprensorio formato dai territori dei Comuni di: Cagliari, Assemini, Capoterra, Decimomannu, Decimoputzu, Dolianova, Elmas, Maracalagonis, Monastir, Monserrato, Nuraminis, Quartu Sant'Elena, Quartucciu, San Sperate, Sarroch, Selargius, Serdiana, Serramanna, Sestu, Settimo San Pietro, Sinnai, Ussana, Uta, Villasor, Villaspeciosa.

**ART. 2**

**2.1.** La zonizzazione e le reti viarie e infrastrutturali previste dal Piano Regolatore dell'Area per gli Agglomerati industriali e per i territori contermini sono indicate nella cartografia in scala, 1:25.000, 1:10.000, 1:4.000, costituente, con le presenti norme di attuazione, il Piano Regolatore dell'Area.

**2.2.** Per tutto quanto non previsto nelle cartografie e nelle presenti norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore dell'Area, si rinvia sia alle disposizioni degli strumenti urbanistici locali in materia di edificazione e sia alla normativa vigente in materia edilizia ed urbanistica, ed in particolare il decreto dell'Assessore regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 20 dicembre 1983. n. 2266/U e D.P.G.R. del 3 agosto 1994 n.228.

**ART. 3**

**3.1.** Gli Enti Locali, nell'ambito delle rispettive competenze, sono tenuti a rispettare ed a far rispettare le indicazioni del Piano.

**3.2.** In virtù dell'articolo 146, sesto comma, del T.U. 30 giugno 1967, n. 1523, sostituito dall'articolo 51 del T.U. 6 marzo 1978, n. 218, il Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale produce gli stessi effetti giuridici del piano territoriale di coordinamento di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150.

**3.3.** I Comuni sopra elencati all'articolo 1 devono uniformare al Piano Regolatore dell'Area i rispettivi strumenti urbanistici generali, nonché gli eventuali piani regolatori intercomunali, secondo quanto prescritto nell'articolo 6 della legge 17.8.1942, n. 1150.

**3.4.** In particolare, devono essere recepite dai Comuni le destinazioni a zona “Agricola” e a “Verde agricolo speciale di rispetto” previste dal Piano Regolatore dell'Area, ambedue con i limiti derivanti all'edificazione dall'applicazione del Decreto dell'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 20.12.1983, n. 2266/U, ai sensi dell'articolo 17, ultimo comma, della legge 6.8.1967, n. 765, e dell'articolo 5, commi 3 e 4, della legge regionale 22.12.1989, n. 45.

**3.5.** La concessione ad edificare gli impianti industriali e di servizio, negli Agglomerati industriali di cui all'articolo 4, primo comma, è rilasciata dalle competenti amministrazioni comunali solo dopo l'approvazione del relativo progetto da parte del Consorzio.

#### **ART. 4**

**4.1.** Negli Agglomerati industriali di Macchiareddu, Elmas e Sarroch, potranno insediarsi attività industriali, artigiane, e di servizio, secondo le destinazioni di zona prescritte nella cartografia del Piano Regolatore dell'Area, nel rispetto delle presenti norme d'attuazione.

**4.2.** Nelle zone esterne agli Agglomerati, destinate all'insediamento di “Imprese artigiane” e di “Servizi territoriali”, nella zona “Verde agricolo speciale di rispetto” di cui all'art. 15 delle presenti norme, del tutto equiparata con la presente variante al Piano Regolatore dell'Area di sviluppo industriale alla zona agricola di cui appresso, nonché nelle zone destinate alle attività “Agricole”, di cui all'articolo 3 del Decreto dell'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 20.12.1983, n. 2266/U, si applicano le norme edilizie ed urbanistiche emanate dagli enti locali competenti, ancorché tali zone siano previste dal Piano Regolatore dell'Area.

#### **ART. 5**

**5.1.** Il Consorzio, sentito il competente Assessorato Regionale, determina con proprio regolamento, da approvarsi nelle forme di legge, le misure che le industrie e gli altri insediamenti devono osservare per evitare che immissioni, scarichi, esalazioni, rumori, e simili, provochino modificazioni dei luoghi, danni o fastidi, nel rispetto della normativa vigente.

**5.2.** Tutte le attività insediate, o che si insedieranno, negli Agglomerati dell'Area devono usufruire, per le loro necessità, dei servizi generali forniti dal Consorzio, o da chi per esso, dietro pagamento delle tariffe di volta in volta stabilite, con approvazione degli organi superiori del Consorzio, in base alla superficie del lotto occupata e/o alla intensità di uso delle infrastrutture.

#### **ART. 6**

**6.1.** Le acque di rifiuto, sia quelle nere che quelle usate per procedimenti industriali, devono essere raccolte con una rete fognaria, distinta da quella pluviale, e devono essere convogliate in appositi impianti consortili di trattamento.

**6.2.** Le acque usate per procedimenti industriali potranno essere avviate agli impianti consortili di trattamento soltanto dopo aver subito, nell'ambito dell'industria che le ha utilizzate, una preparazione preliminare di adeguamento ai requisiti stabiliti nell'apposito regolamento redatto dal Consorzio.

## **ART. 7**

**7.1.** Le industrie dovranno installare impianti e dispositivi tali da ridurre al minimo consentito dalle tecniche l'emissione di fumi, gas, polveri ed esalazioni pericolose o nocive, ai sensi dell'articolo 20 della legge 13.7.1966, n. 615, del suo regolamento di attuazione, e delle successive modifiche e integrazioni, indipendentemente dall'assegnazione del territorio d'edificazione alle zone previste all'articolo 2 di detta legge.

## **ART. 8**

**8.1.** Tutte le opere da realizzarsi negli Agglomerati previsti dal Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale devono essere preventivamente approvate dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio o da un apposito organismo da esso delegato. L'approvazione è rilasciata in seguito all'esame dei progetti esecutivi generali, redatti in conformità alle prescrizioni dell'articolo 10, di tutte le opere d'impianto e sistemazione degli stabilimenti industriali e delle costruzioni annesse. Devono, anche, essere indicati i fabbisogni idrici ed energetici, i dati relativi agli scarichi di acque industriali, l'ammontare degli investimenti, il numero d'addetti.

**8.2.** Le opere di recinzione devono essere particolarmente curate e sul fronte stradale dovranno essere realizzate a giorno o con siepi verdi. Il basamento di tali recinzioni può essere costituito da muratura continua per un'altezza non superiore a centimetri 70, misurata dal piano di campagna delle fasce di servizio prospicienti, o, in mancanza di queste, dal piano stradale. Eventuali deroghe sono consentite solo se prescritte da disposizioni di legge relative al particolare impianto.

Le recinzioni fra lotto e lotto possono essere realizzate con muratura continua.

I distacchi minimi su strada possono essere aumentati nei casi in cui le recinzioni medesime o le alberature ricadano in corrispondenza di curve stradali, di incroci, biforcazioni e diramazioni. Di norma le alberature devono essere arretrate di metri 20,00 dagli incroci.

**8.3.** La superficie del lotto non occupata da fabbricati, da impianti e da aree di sosta, manovra, deposito e parcheggio, deve essere sistemata a verde.

**8.4.** Il Consorzio si riserva di realizzare, nel sottosuolo e nello spazio aereo di ciascun lotto, lungo i confini del lotto medesimo, condutture per acquedotti, gasdotti, fognature e condutture per elettrodotti e reti telefoniche. L'installazione delle condutture sopra citate non dà diritto all'acquirente di percepire, per qualsiasi titolo, indennità alcuna o risarcimento.

## **ART. 9**

**9.1.** I progetti di edificazione devono interessare il lotto edificatorio e l'intero isolato. Per isolato si intende l'intera superficie delimitata da strade, canali, banchine e fasce di servizio previste dal Piano Regolatore dell'Area.

**9.2.** E' ammessa l'edificazione parziale dei lotti e degli isolati con le procedure previste negli articoli 11 e 12.

## **ART. 10**

**10.1.** Ogni operatore che intenda insediarsi in uno degli Agglomerati deve presentare all'approvazione del Consorzio i seguenti elaborati di progetto delle opere previste:

**10.1.1.** Stralcio planimetrico della zona, scala 1:10.000;

**10.1.2.** Planimetria generale, scala 1:200 oppure 1:500 a seconda della dimensione del lotto, comprendente le sistemazioni a verde;

**10.1.3.** Particolare della recinzione, scala 1:10;

**10.1.4.** Piano quotato a sezione del suolo comprendente la strada consortile intersecata;

**10.1.5.** Particolare dei tombini occorrenti nelle zone d'accesso all'opificio, scala 1:10;

**10.1.6.** Disegni, piante, prospetti e sezioni, scala 1:100 oppure 1:200 con descrizione dei materiali di rivestimento;

**10.1.7.** Pianta della rete idrica, fognante, antincendio e dello scarico delle acque pluviali, scala 1:200 oppure 1:500 a seconda delle dimensioni del lotto;

**10.1.8.** Qualora l'industria dovesse utilizzare acque per uso industriale è necessario presentare il progetto, scala 1:100, del relativo impianto di depurazione delle acque prima della loro immissione nella rete fognante;

**10.1.9.** Grafico illustrativo dello schema funzionale di utilizzazione delle aree di parcheggio. Tale grafico sarà necessario ove tali indicazioni non fossero già sufficientemente esplicite nell'elaborato "10.1.2";

**10.1.10.** Calcolo della superficie del lotto, della superficie coperta e dei conseguenti rapporti di copertura e di sfruttamento;

**10.1.11.** Relazione generale con dati tecnici ed economici;

**10.1.12.** Veduta prospettica globale dello stabilimento;

**10.1.13.** Tutti i sopraindicati elaborati di progetto dovranno essere forniti anche su supporto magnetico.

## **TITOLO 2°**

### **Norme specifiche di zona**

## **ART. 11**

**11.1.** Le norme del presente articolo si applicano alle Unità di localizzazione industriale e di servizio, costituite da isolati o lotti secondo le prescrizioni di cui al presente articolo 11, comprese nelle seguenti zone:

**11.1.1.** Attività industriali;

**11.1.2.** Attività artigiane – Piccole imprese e di logistica;

**11.1.3.** Attività industriali specifiche;

**11.1.4.** Attività connesse alla manipolazione delle merci;

**11.1.5.** Saline;

**11.1.6.** Trattamento acque e rifiuti;

**11.1.7.** Servizi d'area ed attività connesse alla ricerca;

**11.1.8.** Servizi manutenzione grandi industrie.

**11.2.** I progetti di edificazione nelle zone destinate agli edifici industriali e artigianali devono interessare l'intero isolato, riservando aree destinate a spazio pubblico, verde pubblico o ai parcheggi nella misura del 5% della superficie dello stesso isolato. La restante quota del 5%, ivi comprese le aree per le attività collettive, richiesta dalla legge è riservata nella zona di "Attrezzature consortili e verde attrezzato", come specificato nell'articolo 12.

**11.3.** L'utilizzazione parziale di un isolato per insediamenti industriali è consentita soltanto dopo che il Consorzio abbia provveduto a dividere in lotti l'isolato stesso, assicurando che siano riservate aree destinate a spazio pubblico, verde pubblico o ai parcheggi nella misura del 5% sopra indicata.

**11.4.** Sono consentite solo quelle costruzioni attinenti alla destinazione della zona. Esse non potranno comprendere locali d'abitazione se non per custodi e per il personale tecnico di cui sia strettamente indispensabile la presenza continua in stabilimento. Le attrezzature per la commercializzazione e per il deposito delle merci e dei prodotti sono consentite soltanto se collegate ad impianti di produzione industriale vera e propria.

**11.5.** Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie totale del lotto non dovrà essere superiore al 40%.

**11.6.** Nel lotto assegnato allo scopo dal Consorzio, in proprietà, affitto o concessione, il complesso industriale dovrà sorgere isolato, con distacchi dei fabbricati o degli impianti di qualsiasi tipo dai confini del lotto stesso non inferiori a metri 12,00. Il distacco dal confine su strada non deve essere inferiore a metri 15,00.

Per gli Agglomerati di Macchiareddu, Elmas e Sarroch, relativamente ai soli lotti di superficie inferiore all'ettaro, tali distacchi sono ridotti, rispettivamente a 8,00 e 10,00 metri.

I fabbricati appartenenti a società controllate possono essere realizzati in adiacenza nell'ipotesi in cui fanno parte di un unico sistema produttivo.

Nel caso in cui i complessi industriali sorgano in adiacenza di strade statali, provinciali o comunali, dovranno osservarsi anche le prescrizioni di cui al Decreto Legislativo 30/4/1992 n.285 e relativo Regolamento di Attuazione D.P.R. 16/12/1992 n.495 e successive integrazioni e modificazioni.

**11.7.** Sui confini dei lotti sono ammessi soltanto quei manufatti eventualmente necessari per i collegamenti con altri cicli di produzione, quelli necessari al controllo degli accessi, ed inoltre scale antincendio, tettoie per parcheggi, contenitori di gas, rampe di accesso per piani interrati e tutti quei manufatti che per legge devono essere situati in corrispondenza delle recinzioni, nonché le cabine elettriche secondo le esigenze dell'ENEL.

**11.8.** All'interno della recinzione devono essere lasciate libere aree di disimpegno, commisurate alla massima attività ed estensione dell'azienda, per consentire la manovra di tutti gli automezzi, anche pesanti, che sono interessati all'attività del complesso industriale, nonché al loro stazionamento per operazioni di carico e scarico.

All'interno del lotto dovranno essere previste aree per parcheggi privati degli automezzi del personale nella misura di un metro quadrato ogni 3,5 metri quadrati di superficie lorda orizzontale complessivamente sviluppata, come definita nel successivo comma.

**11.9.** Considerato che, in relazione alle attività di produzione industriale e artigianale che vi si svolgono, può essere necessario elevare fabbricati con altezze rilevanti e tenuto conto delle prescrizioni sulle altezze minime interne stabilite nel comma 11.10, tale dotazione di parcheggio privato, benché riferita al conteggio della superficie lorda sviluppata e non al volume, soddisfa integralmente alle prescrizioni di cui all'articolo 18 della legge 6.8.1967, n. 765, come successivamente modificato.

Altezze interne nette dei locali superiori a metri 2,70 non obbligano ad assicurare una dotazione di parcheggi privati maggiore di quella sopra stabilita. Tuttavia, nei progetti di modifica di edifici industriali che comportino incrementi delle superfici lorde orizzontali complessivamente

sviluppate, si deve assicurare un corrispondente incremento dei parcheggi privati calcolato come sopra.

**11.10.** L'indice di sfruttamento edilizio non deve essere superiore a 0,6 mq/mq, intendendosi tale rapporto ottenuto fra la superficie lorda orizzontale complessivamente sviluppata sui diversi piani utili, comprendente l'ingombro di ogni elemento costruttivo verticale anche perimetrale, e l'intera superficie del lotto. Nel calcolo dell'indice, devono essere compresi tutti i manufatti e locali interrati e seminterrati.

**11.11.** Non è ammessa la realizzazione di locali aventi altezza netta interna inferiore a metri 2,70. Nei locali destinati a servizi igienici e a disimpegni è consentita una minore altezza netta interna, ma non inferiore a metri 2,40, per la realizzazione di cavedi per canalizzazioni ed impianti. La minore altezza è ottenibile esclusivamente con controsoffitti non praticabili.

**11.12. ZONA DESTINATA AD “ATTIVITÀ INDUSTRIALI SPECIFICHE” – zona proprietà CASIC :**  
“**Sa Illetta**”: quest'area può accogliere iniziative imprenditoriali finalizzate al servizio dell'area portuale, dell'area della zona franca e dell'area industriale di Macchiareddu-Grogastu e consistenti prevalentemente in attività di ricerca ed in attività industriali e di servizio collegate e funzionali alle predette aree.

Le destinazioni specifiche sono costituite da: strutture per attività di ricerca, poli telematici, produzione di beni e di servizi ad alta tecnologia nei settori informatico, telefonico e biotecnologico, attività di produzione informatica, impianti tecnici consortili.

Le destinazioni integrative sono costituite da: mense e punti di ristoro, asili nido, scuole materne, attrezzature microcommerciali, sportelli per pubblici servizi.

L'altezza massima totale dei fabbricati non potrà superare i 12,50 metri lineari; si prevede, per un indice territoriale di 1,028 mc/mq ed un indice fondiario di 1,845 mc/mq, la realizzazione di una volumetria complessiva pari a 325.000 mc max.

**“Attività industriali leggere e/o attività legate all'acquacoltura”**

L'altezza massima totale dei fabbricati non potrà superare i metri 8,00.

## **ART. 11 bis** **Sistema intermodale industriale**

### **TITOLO 1: NORME GENERALI**

#### **11 bis.1 – Generalità**

**11 bis.1.1** Nell'area interessata dal Piano, potranno insediarsi attività industriali, produttive e di servizio, secondo le destinazioni di zona prescritte nella cartografia di Piano, nel rispetto delle presenti norme di attuazione.

**11 bis.1.2** Le industrie e gli altri insediamenti devono essere conformi al regolamento del Consorzio recante misure da osservare per evitare che l'esercizio delle attività previste, provochi modificazioni dei luoghi, danni o fastidi, e per disciplinare l'erogazione dei servizi generali forniti dal Consorzio, o da chi per esso.

**11 bis.1.3** Tutte le opere da realizzarsi devono essere preventivamente approvate dal Consiglio d'Amministrazione del Consorzio o da un apposito organismo da esso delegato. Nei progetti

dovranno essere indicati anche i fabbisogni idrici ed energetici, i dati relativi agli scarichi di acque industriali, l'ammontare degli investimenti, il numero di addetti.

**11 bis.1.4** La superficie dei lotti non occupata da fabbricati, da impianti e da aree di sosta, manovra, deposito e parcheggio, deve essere sistemata a verde.

**11 bis.1.5** Non sono consentiti gli impianti caratterizzati da fumi ed esalazioni nocive pericolose.

### **11 bis.2 – Elementi costitutivi ed efficacia del piano**

**11 bis.2.1** Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:

- Norme di attuazione
- Zonizzazione dell'area alla scala 1:10.000
- Planovolumetrico alla scala 1:4.000

**11 bis.2.2** Le prescrizioni grafiche e tecniche e le norme di piano sono efficaci verso chiunque ed agiscono sull'intera area.

**11 bis.2.3** La concessione ad edificare è rilasciata dalle competenti amministrazioni comunali solo dopo l'approvazione del relativo progetto esecutivo da parte del Consorzio.

**11 bis.2.4** Per tutto quanto non previsto nelle cartografie di piano e nelle presenti norme tecniche di attuazione, si rinvia alle disposizioni del Piano Regolatore Territoriale dell'Area di Sviluppo Industriale di Cagliari, agli strumenti urbanistici locali ed alla normativa vigente in materia di edilizia ed urbanistica.

### **11 bis.3. - Definizioni**

**11 bis.3.1** Nel presente articolo sono richiamati i termini ricorrenti nelle Norme di Attuazione, nonché le loro interpretazioni conformi da assumere come riferimento nell'applicazione delle stesse Norme.

- *Isolato* - Superficie delimitata da strade, canali, banchine e fasce di servizio previste dal Piano di Settore.
- *Lotto* - Particella minima di intervento individuata nella cartografia di Piano.
- *Indice di copertura* - Rapporto massimo fra superficie coperta e superficie totale del lotto.
- *Indice di sfruttamento edilizio* - Rapporto ottenuto fra la superficie lorda orizzontale complessivamente sviluppata sui diversi piani utili, e l'intera superficie del lotto.

### **11 bis.4. - Zone omogenee**

**11 bis.4.1** L'area di Piano è suddivisa nelle seguenti zone omogenee, individuate nella cartografia di piano:

- **Aree per attività industriali ed affini connesse ai traffici marittimi;**
- **Aree per operazioni commerciali e produttive funzionali al porto ed all'interporto;**
- **Area per il centro intermodale;**
- **Aree per servizi generali;**
- **Aree per spazio pubblico, verde pubblico o parcheggi;**
- **Verde consortile - fasce di rispetto;**
- **Aree per attività di cantieristica navale;**
- **Aree per servizi portuali e/o per la sicurezza marittima;**
- **Attrezzature consortili e verde attrezzato.**

**11 bis.4.2** I progetti di edificazione nelle zone destinate ad attività industriali possono interessare il

singolo lotto individuato nella cartografia di Piano. E' consentito l'accorpamento di più lotti.

**11 bis.4.3** E' tuttavia ammessa per gli isolati individuati dal Piano, una diversa divisione in lotti e una differente sistemazione interna, previa approvazione da parte del Consorzio di un piano di utilizzazione esteso all'intero isolato così come individuato nella cartografia di Piano.

**11 bis.4.4** Gli isolati destinati dal piano ad "aree per operazioni commerciali e attività produttive" di cui al successivo art. 7, dovranno comunque essere oggetto di una progettazione unitaria estesa all'intero isolato.

**11 bis.4.5** Le aree destinate a verde ed a servizi soddisfano per l'intera area di piano, definita in cartografia "zona franca", la dotazione di standards urbanistici prevista dalle norme di legge, non vi è quindi l'obbligo, se non diversamente specificato nelle singole norme di zona, di individuare all'interno degli isolati ulteriori aree per standards.

### **11 bis.5. - Elaborati di progetto**

**11 bis.5.1** Ogni operatore che intenda insediarsi in uno dei lotti deve presentare all'approvazione del Consorzio i seguenti elaborati di progetto delle opere previste:

1. Stralcio planimetrico della zona, scala 1:10.000;
2. Planimetria generale, scala 1:200 oppure 1:500 a seconda della dimensione del lotto, comprendente le sistemazioni a verde;
3. Particolare della recinzione, se prevista dalla norma di zona, scala 1:10;
4. Piano quotato a sezione del suolo comprendente la strada consortile intersecata;
5. Disegni, piante, prospetti e sezioni, scala 1:100 oppure 1:200 con descrizione dei materiali di rivestimento;
6. Pianta della rete idrica, fognaria, antincendio e dello scarico delle acque pluviali, scala 1:200 oppure 1:500 a seconda delle dimensioni del lotto;
7. Grafico illustrativo dello schema funzionale di utilizzazione delle aree di parcheggio;
8. Calcolo della superficie del lotto, della superficie coperta e dei conseguenti rapporti di copertura e di sfruttamento;
9. Relazione generale con dati tecnici ed economici.

**11 bis.5.2** Ogni operatore che intenda proporre per gli isolati individuati dal Piano, una differente sistemazione interna, dovrà inoltre presentare i seguenti elaborati di progetto:

10. Planimetria generale dell'intero isolato con indicazione dei lotti, scala 1:2.000
11. Planivolumetrico esteso all'intero isolato, scala 1:1.000;
12. Tipi edilizi;
13. Veduta prospettica globale dello stabilimento.

## **TITOLO 2 - NORME SPECIFICHE DI ZONA**

### **11 bis 6. - Aree per attività industriali ed affini connesse ai traffici marittimi**

**11 bis.6.1** Le norme del presente articolo si applicano alle "aree per attività industriali", costituite da isolati o lotti secondo le prescrizioni di cui al presente articolo.

**11 bis.6.2** Sono consentite solo quelle costruzioni attinenti alla destinazione della zona. Esse non potranno comprendere locali d'abitazione se non per custodi e per il personale tecnico di cui sia strettamente indispensabile la presenza continua in stabilimento.

**11 bis.6.3** È consentito l'utilizzo dei lotti per deposito e stoccaggio di merci a cielo aperto e per il transhipment.

**11 bis.6.4** Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie totale del lotto non dovrà essere superiore al 50%.

**11 bis.6.5** Nel lotto assegnato allo scopo dal Consorzio, in proprietà, affitto o concessione, l'edificio industriale dovrà sorgere isolato, con distacchi dai confini del lotto stesso, dei fabbricati o degli impianti di qualsiasi tipo, non inferiori a metri 12,00. Il distacco dal confine su strada non deve essere inferiore ai 15,00 metri.

**11 bis.6.6** Le opere di recinzione dovranno essere particolarmente curate e sul fronte stradale dovranno essere realizzate a giorno o con siepi verdi. Il basamento di tali recinzioni può essere costituito da muratura continua per un'altezza non superiore a centimetri 70, misurata dal piano stradale. Eventuali deroghe sono consentite solo se prescritte da disposizioni di legge relative al particolare impianto. Le recinzioni fra lotto e lotto possono essere realizzate in muratura continua. I distacchi minimi su strada possono essere aumentati nei casi in cui le recinzioni medesime o le alberature ricadano in corrispondenza di curve stradali, di incroci, biforcazioni e diramazioni. Di norma le alberature devono essere arretrate di metri 20,00 dagli incroci.

**11 bis.6.7** All'interno della recinzione devono essere lasciate libere aree di disimpegno, commisurate alla massima attività ed estensione dell'azienda, per consentire la manovra di tutti gli automezzi, anche pesanti, che sono interessati all'attività del complesso industriale, nonché al loro stazionamento per operazioni di carico e scarico. All'interno del lotto dovranno essere previste aree per parcheggi privati degli automezzi del personale nella misura di un metro quadrato ogni 3,5 metri quadrati di superficie lorda orizzontale complessivamente sviluppata.

**11 bis.6.8** L'indice di sfruttamento edilizio non deve essere superiore a 0.6 mq/mq.

**11 bis.6.9** L'altezza massima degli edifici non dovrà superare i metri 15,00 derogabili nel caso di costruzione di volumi tecnici quali camini, prese d'aria, antenne e/o simili, e comunque in tutti quei casi in cui si dimostra in progetto la necessità di altezze maggiori funzionali all'attività produttiva.

### **11 bis.7 Aree per operazioni commerciali e produttive funzionali al porto ed all'interporto.**

**11 bis.7.1** Le norme del presente articolo si applicano alle "aree per operazioni commerciali e produttive", costituite da isolati secondo le prescrizioni di cui al presente articolo.

**11 bis.7.2** Sono consentite solo quelle costruzioni attinenti alla destinazione della zona. Esse non potranno comprendere locali d'abitazione se non per custodi e per il personale tecnico di cui sia strettamente indispensabile la presenza continua in azienda.

**11 bis.7.3** È consentito l'utilizzo degli isolati, anche solo in parte, per deposito e stoccaggio merci a cielo aperto e per il transhipment.

**11 bis.7.4** Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie totale del lotto non dovrà essere superiore al 50%.

**11 bis.7.5** Nell'isolato gli edifici dovranno essere ubicati secondo lo schema di Assetto individuato dal Piano; è tuttavia ammessa una diversa sistemazione previa approvazione da parte del Consorzio di un Piano di utilizzo esteso all'intero isolato. Devono comunque essere previsti distacchi dai

confini del lotto stesso, dei fabbricati o degli impianti di qualsiasi tipo, non inferiori a metri 12,00. Il distacco dal confine su strada non deve essere inferiore ai 15,00 metri.

**11 bis.7.6** All'interno dell'isolato devono essere lasciate libere aree di disimpegno, commisurate alla massima attività ed estensione dell'azienda, per consentire la manovra di tutti gli automezzi, anche pesanti, che sono interessati all'attività del complesso produttivo, nonché al loro stazionamento per operazioni di carico e scarico. All'interno del lotto dovranno essere previste aree per parcheggi privati degli automezzi del personale nella misura di un metro quadrato ogni 3,5 metri quadrati di superficie lorda orizzontale complessivamente sviluppata.

**11 bis.7.7** L'indice di sfruttamento edilizio non deve essere superiore a 0,6 mq/mq.

**11 bis.7.8** L'altezza massima degli edifici non dovrà superare i metri 15,00 derogabili nel caso di costruzione di volumi tecnici quali camini, prese d'aria, antenne e/o simili, e comunque in tutti quei casi in cui si dimostra in progetto la necessità di altezze maggiori funzionali all'attività produttiva.

### **11 bis.8. - Centro intermodale**

**11 bis.8.1** Tale zona dovrà essere interessata da un Piano di utilizzo specifico esteso all'intera area individuata dalla cartografia di Piano.

**11 bis.8.2** Tale piano potrà prevedere aree per operazioni commerciali, logistica ed interscambio delle merci, attività produttive, ed aree per servizi funzionali alle attività di interporto.

**11 bis.8.3** All'interno dei lotti che verranno individuati dal piano di utilizzo, il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie totale del lotto non dovrà essere superiore al 50%. Gli edifici dovranno sorgere isolati con distacchi dai confini non inferiori a metri 12,00. Il distacco dal confine su strada non dovrà essere inferiore a metri 15,00.

### **11 bis.9. - Aree per servizi generali**

**11 bis.9.1** Le norme del presente articolo si applicano alle aree per servizi, costituite da isolati, compresi nelle zone destinate a "servizi generali".

**11 bis.9.2** Sono consentite le costruzioni aventi funzione di supporto alle aree industriali e commerciali ed alle attrezzature portuali, secondo le prescrizioni delle presenti norme.

**11 bis.9.3** È consentita l'ubicazione di: uffici del Consorzio, uffici, servizi pubblici e privati, attività collettive, strutture ricettive, centro attrezzature sociali e sanitarie, parcheggi, stazioni di servizio, spazi pubblici.

**11 bis.9.4** L'edificazione è consentita esclusivamente per le destinazioni sopra specificate, risultando quindi escluse le costruzioni per abitazioni, tranne quelle per il solo personale di custodia.

**11 bis.9.5** Tutte le costruzioni realizzate in tali zone dovranno essere distanziate di almeno 6,00 metri dal filo stradale e di 12,00 metri dai confini.

**11 bis.9.6** Il rapporto di copertura è fissato nella misura massima del 50%, con indice di fabbricabilità fondiario di 3,00 mc/mq. L'altezza degli edifici non può superare 24,00 metri.

**11 bis.9.7** I progetti di edificazione devono interessare l'intero isolato. I rapporti massimi di cui all'art. 17 della L. 6.8.1967, n. 765, sono così determinati: nei nuovi insediamenti con carattere direzionale, a 100 metri quadrati di superficie lorda orizzontale complessivamente sviluppata sui diversi piani utili, deve corrispondere la quantità minima di 80 metri quadrati di spazi pubblici o a uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

**11 bis.9.8** L'edificazione su un lotto, parte di un isolato, è consentita soltanto dopo che il Consorzio abbia provveduto a predisporre un apposito piano di utilizzazione riservando per i nuovi insediamenti a carattere direzionale, aree per spazi pubblici o a uso pubblico, escluse le sedi viarie, nella misura sopra precisata.

#### **11 bis.10 – Aree per spazio pubblico, verde pubblico o parcheggi**

**11 bis.10.1** In tali aree è consentita soltanto la sistemazione a verde o la realizzazione di aree per parcheggio.

**11 bis.10.2** Le aree destinate a verde soddisfano per l'intera area di piano, definita in cartografia "zona franca", la dotazione di standards urbanistici prevista dalle norme di legge.

#### **11 bis.11 - Aree per attività di cantieristica navale**

**11 bis.11.1** Tale zona dovrà essere interessata da un Piano di utilizzo specifico esteso all'intera area individuata dalla cartografia di Piano. Tale piano dovrà essere approvato dal Consorzio.

**11 bis.11.2** Tale Piano potrà prevedere aree per cantieri navali, aree di banchina, aree per parcheggio barche.

**11 bis.11.3** All'interno dei lotti che verranno individuati dal Piano di utilizzo, il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie totale del lotto non dovrà essere superiore al 50%. L'altezza massima del capannone non potrà superare i metri 15,00, esso dovrà sorgere isolato con distacchi dai confini non inferiori a metri 12,00. Il distacco dal confine su strada non dovrà essere inferiore a metri 15,00.

#### **11 bis.12 - Aree per servizi portuali e/o per la sicurezza marittima**

**11 bis.12.1** Tale zona dovrà essere interessata da un Piano di utilizzo specifico esteso all'intera area individuata dalla cartografia di Piano. Tale piano dovrà essere approvato dal Consorzio.

**11 bis.12.2** All'interno dei lotti che verranno individuati dal Piano di utilizzo, il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie totale del lotto non dovrà essere superiore al 50%. L'altezza massima dei fabbricati non potrà superare i metri 15,00, esso dovrà sorgere isolato con distacchi dai confini non inferiori a metri 12,00. Il distacco dal confine su strada non dovrà essere inferiore a metri 15,00.

### **ART. 12**

**12.1.** Le norme del presente articolo si applicano alle Unità di localizzazione di servizi, costituite da isolati o lotti secondo le prescrizioni di cui al precedente articolo 9, comprese nelle zone destinate ad "Attrezzature consortili e verde attrezzato".

**12.2.** Sono consentiti le costruzioni e gli impianti attinenti al carattere della zona, aventi funzione di supporto agli Agglomerati industriali ed alle attrezzature portuali, secondo le prescrizioni del Piano Regolatore dell'Area e delle presenti norme. Nella cartografia del Piano Regolatore dell'Area sono espressamente specificati e localizzati.

**12.3.** La destinazione dell'isolato per il quale non è specificata in cartografia una destinazione particolare deve essere stabilita nel progetto, o nel piano di utilizzazione, redatto secondo le procedure del presente articolo. La sua destinazione d'uso è riservata nelle presenti norme a: Uffici del Consorzio; fabbricati commerciali di rappresentanza (Banche, assicurazioni, spedizionieri); uffici e servizi pubblici; attività collettive; centri commerciali; strutture ricettive; centro attrezzature sociali e sanitarie (ambulatorio, centri sociali); scalo ferroviario; stazione autolinee; parcheggio autotreni; stazione di servizio; depositi commerciali e portuali; spazi pubblici; servizi del tipo specificato al comma precedente.

**12.4.** L'edificazione è consentita esclusivamente per le destinazioni sopra specificate ai commi 12.2 e 12.3, risultando quindi escluse le costruzioni per abitazioni, tranne quelle per il solo personale di custodia e per il personale tecnico addetto ai servizi consortili.

**12.5.** In ogni caso, si deve intendere che nella zona destinata ad “Attrezzature consortili e verde attrezzato” sia compresa anche la residua quota del 5% della superficie destinata a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, per completare quella riservata negli isolati ai sensi dell'articolo 11, fino a soddisfare alla dotazione richiesta dalle leggi.

**12.6.** I progetti di edificazione devono interessare l'intero isolato. I rapporti massimi di cui all'articolo 17 della legge 6.8.1967, n. 765, sono così determinati: nei nuovi insediamenti con carattere commerciale e direzionale, a 100 metri quadrati di superficie lorda orizzontale complessivamente sviluppata sui diversi piani utili, comprendente l'ingombro di ogni elemento costruttivo verticale anche perimetrale, deve corrispondere la quantità minima di 80 metri quadrati di spazi pubblici o a uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

**12.7.** Tutte le costruzioni realizzate in tali zone dovranno essere distanziate di almeno 6,00 metri dal filo stradale e di 12,00 metri dai confini.

**12.8.** Per i parcheggi privati valgono le disposizioni di cui all' art.18 della legge 6.8.1967 n.765, e successive modifiche.

**12.9.** Nella zona destinata a “Attrezzature consortili e verde attrezzato”, il rapporto di copertura è fissato nella misura massima del 30% con indice di fabbricabilità fondiario di 2,00 mc/mq. L'altezza degli edifici non può superare metri 12,50.

#### **12.10. Norma Cassata**

### **ART. 12 bis**

**12 bis.1.** Per le aree di particolare rilevanza ambientale prospicienti la laguna di S.Gilla (Sa Illetta, etc.), occorrerà predisporre Piani di Utilizzazione Particolareggiati estesi ad intere unità cartografiche, al fine di specificare le misure da adottare per la salvaguardia dei beni naturalistici,

archeologici e delle architetture storiche e tradizionali del territorio, inteso anche come risorsa economica.

**12 bis.2.** L'edificazione da parte di privati su aree di loro proprietà situate dentro gli agglomerati industriali è consentita soltanto dopo che i privati abbiano provveduto a predisporre un apposito piano di utilizzazione, riservando, per i nuovi insediamenti con carattere commerciale e direzionale, aree per gli spazi pubblici o a uso pubblico, nella misura prevista dall'art. 12.6 delle presenti norme.

**12 bis.3.** Il privato, proprietario di aree non assegnate né alienate dal Consorzio e promotore del Piano di utilizzazione, deve impegnarsi con il Consorzio, mediante Convenzione, a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria all'interno del Piano, cedendo gratuitamente al Consorzio le relative aree dove sono inserite le urbanizzazioni, nonché a cedere gratuitamente al Consorzio il 30% delle rimanenti aree.

**12 bis.4.** Il Piano di utilizzazione può essere presentato al Consorzio, per l'esame e la successiva approvazione, soltanto dopo che il Consiglio di Amministrazione del Consorzio abbia provveduto all'approvazione dello schema di convenzione di cui al comma precedente.

**12 bis.5.** Il Piano di utilizzazione deve assicurare :

- la suddivisione dell'area oggetto del Piano in subaree funzionali, realizzabili eventualmente separatamente, comprendenti i lotti edificabili, la relativa quota di opere di urbanizzazione primaria nonché l'individuazione del 30% di aree soggette a cessione gratuita, possibilmente accorpata;
- la riserva di aree per servizi nella misura e con le destinazioni precisate al comma 12.6;
- la distribuzione fra gli eventuali proprietari degli oneri, in proporzione delle aree utilizzate, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- l'uniforme sfruttamento edilizio delle aree comprese nel Piano di utilizzazione.

## **ART. 13**

**13.1.** Le norme del presente articolo si applicano alla zona "Verde consortile. Fasce di rispetto".

**13.2.** La zona di "Verde consortile. Fasce di rispetto" produce gli effetti di cui al primo comma dell'articolo 19 della legge 6.8.1967, n. 765. Per tutte le aree ricadenti a distanza dal ciglio stradale superiore a quelle indicate al comma 13.4, e relativi sottocommi, l'indice massimo di fabbricabilità territoriale non può superare il valore di 0,01 mc/mq.

**13.3.** La zona di "Verde consortile. Fasce di rispetto" è costituita da vaste aree di rispetto in prossimità degli Agglomerati industriali, da fasce perimetrali agli Agglomerati, e fasce latitanti a infrastrutture stradali e ferroviarie, acquedotti, elettrodotti e gasdotti esistenti e di progetto, facenti parte delle reti infrastrutturali dell'Area ed esterni agli Agglomerati. La posizione e l'ampiezza delle aree e fasce di rispetto è stabilita di norma nella cartografia del Piano Regolatore dell'Area. In particolare, all'interno degli Agglomerati devono essere rispettati i vincoli riportati nelle planimetrie 1:10.000.

Per quanto attiene al solo Agglomerato di Elmas s'intende valida la tavola a maggiore specificazione, cioè quella in scala 1:4.000.

**13.4.** Le fasce di rispetto delle infrastrutture stradali e ferroviarie sono regolate dalle norme contenute nel D.Lgs. 30/04/92 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e nel Regolamento di Attuazione D.P.R. 16/12/92 n. 495 e successive integrazioni e modificazioni, nonché dall'art.49 del D.P.R. 11/7/1980 n.753.

#### **ART. 14**

**14.1.** Le norme del presente articolo si applicano alla zona “Verde agricolo speciale di rispetto”.

**14.2.** Sono consentiti gli insediamenti edilizi per le necessità di conduzione e di sviluppo delle aziende agricole, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Decreto dell'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 20 dicembre 1983. n. 2266/U e del D.P.G.R. 3 agosto 1994 n. 228.

#### **ART. 15**

**15.1.** Nella zona destinata a “Fasce per infrastrutture” non è consentita l'edificazione.

### **TITOLO 3° Norme transitorie**

#### **ART. 16**

**16.1.** In virtù dell'articolo 51 del T.U. 6 marzo 1978, n. 218, dalla data di pubblicazione del Piano Regolatore dell'Area, si applicano le misure di salvaguardia previste dalla legge 3 novembre 1952, n. 1902, per un periodo massimo di tre anni.

#### **ART. 17**

**17.1.** Nell'Agglomerato industriale di Sarroch, all'interno della zona destinata a “Verde consortile. Fasce di rispetto” confinante con il mare, è consentita l'ubicazione di impianti tecnici, anche aziendali, inerenti il trattamento delle acque di scarico sia nere che originate da procedimenti industriali.

#### **ART. 18**

**18.1.** Nell'Agglomerato industriale di Macchiareddu, in considerazione delle condizioni eccezionali verificatesi, sono consentite le seguenti deroghe.

**18.2. Norma Cassata**

**18.3. Norma Cassata**

**18.4.** Alle aziende agricole ad alta specializzazione, già esistenti nel 1967 entro l'Agglomerato di Macchiareddu all'atto dell'approvazione del Piano Regolatore dell'Area, nonché a quelle già esistenti nei territori su cui si è esteso l'Agglomerato con la variante del 1973, sono consentiti gli ampliamenti delle proprie strutture, per le necessità di conduzione e di sviluppo, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Decreto dell'Assessore Regionale degli Enti Locali,

Finanze ed Urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U e delle indicazioni del D.P.G.R. 3 agosto 1994 n. 228 “Direttive per le zone agricole”.

Tali interventi sono autorizzati dal Consorzio di volta in volta a titolo provvisorio, in deroga temporanea alle prescrizioni del Piano Regolatore dell'Area ferme restando le linee e le destinazioni dello stesso Piano Regolatore dell'Area, previa rinuncia da parte dei richiedenti a qualsiasi indennizzo per il maggior valore derivante dalle opere autorizzate e realizzate.

#### **ART. 18 bis**

Negli Agglomerati Industriali, per le zone destinate a “Fasce per infrastrutture” il Casic, sulla base della valutazione delle infrastrutture necessarie per i lotti industriali, può ridurre la larghezza delle fasce stesse o qualora non esistano infrastrutture può abolire le fasce secondo le esigenze istituzionali dell’Ente, a vantaggio dei lotti industriali ad esse confinanti.

### **TITOLO 4° Norme abrogate**

#### **ART. 19**

Le presenti norme sostituiscono integralmente le precedenti, approvate con Decreto dell'Assessore Regionale agli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica della Regione Sarda n.273\U del 16 novembre 1992 (pubblicato sul BURAS n.53 del 23 dicembre 1992) e n.132\U del 26 febbraio 1993 (pubblicato sul BURAS n.23 del 17 giugno 1993) e con Determinazione del Direttore Generale dell’Assessorato Enti Locali, Finanze ed Urbanistica dell’11 maggio 2000 n.510\PC (pubblicata sul BURAS n.20 del 27 giugno 2000).

## PIANO TERRITORIALE PAESISTICO

### N. 11 MARGANAI

Il P.T.P. classifica gli ambiti ricadenti nel Comune di Cagliari con le seguenti zone territoriali:

**Zona A5:** *Trattasi dello stagno di S. Gilla e della spiaggia compresa lungo la S.S. n°195, dalla zona di Villa Aresu alla zona di Maddalena Spiaggia, le cui risorse peculiari sono le forme ed il colore degli specchi d'acqua e della vegetazione lungo il perimetro dello stagno.*

In questa zona sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

*attività scientifica:* interventi connessi alla realizzazione di ricerche scientifiche; eventuali strutture di laboratorio dovranno essere ubicate oltre la fascia dei 300 m dalla riva degli stagni;

*fruizione naturalistica:* interventi precari di piccola entità in legno, che per forma e dimensioni si integrino nel paesaggio circostante e la cui realizzazione non comporti movimenti di terra o l'eliminazione della vegetazione;

recupero e riuso, esclusivamente pedonale, dei sentieri esistenti e integrazione con nuovi percorsi pedonali nel totale rispetto della morfologia dei luoghi;

*acquacoltura intensiva:* opere sullo stagno ed a terra che dovranno essere inserite in un piano di fattibilità che tenga in considerazione lo spazio di relazione dell'intervento e preveda il recupero degli edifici esistenti; nella fascia dei 300 m dalla riva degli stagni potranno essere realizzati esclusivamente strutture in legno che per tipologie e dimensioni si integrino nel paesaggio circostante e che rispettino al massimo la vegetazione esistente;

*infrastrutture:* linee elettriche, telefoniche o telegrafiche che dovranno essere interrato o sottomarine; tutti i tipi di condotte che dovranno essere interrato; adeguamento funzionale e l'allargamento della S.S. 195 e delle opere connesse. Sono vietati tutti gli altri interventi di allestimento infrastrutturale e di insediamento: Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e di ristrutturazione dei manufatti esistenti. Sono ammesse opere di manutenzione e pulitura dei canali, degli argini, delle scarpate. Sono ammesse opere di manutenzione degli stagni. Sono vietati gli scarichi di liquami vari di qualunque genere e la discarica di altri materiali di qualunque tipo, specie e natura;

*uso agricolo:* esclusivamente per le zone già adibite ad uso agricolo a non meno di 300 m dallo stagno;

*uso turistico (4):* esclusivamente per la fascia compresa tra la S.S. 195 e il mare;

*uso pascolivo:* non consentito;

*uso insediativo:* non consentito;

*uso tecnologico:* non consentito;

*uso estrattivo:* non consentito.

**Zona D2:** *aree interessate da zone produttive di interesse sovracomunale programmate ed in parte esistenti. Le norme all'interno dell'area sono dettate dallo strumento urbanistico.*

**Area di sviluppo industriale di Cagliari:** *Il P.T.P. riconosce e consente, all'interno del proprio perimetro, l'eseguibilità delle previsioni del vigente piano regolatore A.S.I. di Cagliari e delle relative varianti a suo tempo autorizzate dalla Giunta Regionale in applicazione dell'art. 12 della L.R. 45/1989.*

*Tale riconoscimento ha effetto sia nei riguardi delle pianificate zonizzazioni degli agglomerati industriali e delle previste aree comunali di rispetto e servizio, sia per quanto concerne, con le dovute verifiche preventive di compatibilità paesistico – ambientale - l'uso tecnologico anche non interrato (sic) degli occorrenti impianti a rete e le previste varianti ai preesistenti tracciati viari, ivi compresa la variante alla S.S. 195.*

**PIANO TERRITORIALE PAESISTICO**  
**MOLENTARGIUS – MONTE URPINU**

**Art. 1** Il comprensorio oggetto del piano territoriale paesistico del Molentargius è costituito dalla zona di Monte Urpinu, dagli Stagni di Molentargius e della Bellarosa Minore, dallo Stagno di Quartu, dalle Saline di Stato, dalla zona di Is Arenas, Perda Bianca, Perda Longa, Santo Stefano e dalla zona confinante a nord con la strada statale n. 125, a sud con lo Stagno di Molentargius, a est con la Bellarosa Minore

Il comprensorio di cui al comma precedente è *individuato sulla cartografia del PUC in scala 1/10000 in riferimento agli elaborati costituenti il P.T.P*

**Art. 2** Il comprensorio del piano territoriale paesistico del Molentargius è soggetto alla legge 29 giugno 1939, n. 1497 e alle norme del presente regolamento.

**Art. 3** Chiunque voglia modificare i terreni ed i luoghi compresi nel presente piano territoriale paesistico con opere di qualsiasi genere, deve ottenere l'autorizzazione prescritta dall'art. 7 della legge 29 giugno 1939, n. 1497. A tal fine deve presentare domanda con relativo progetto in triplice copia all'assessorato della pubblica istruzione, beni culturali, informazione, spettacolo e sport della regione sarda, che nei successivi articoli viene denominato "assessorato".

Il progetto di cui al precedente comma deve constare dei seguenti elaborati:

- a) corografia in scala non inferiore a 1/10.000 con precisi punti di riferimento atti ad individuare la zona interessata;
- b) planimetria di posizione in scala non inferiore a 1/2.000;
- c) rilievo dello stato attuale nella scala minima di 1/200 con piano quotato e curve di livello con equidistanza di cm. 50, con l'indicazione di tutti gli elementi esistenti sul terreno, come fabbricati, specie arboree e arbustive, strade, rocce sparse, gruppi rocciosi, sbancamenti, rilevati terrosi, canali, recinzioni e con l'indicazione delle eventuali colture vegetali in atto;
- d) planimetria generale nella scala minima 1/200 (1/500 per elaborati molto estesi) nella quale dovranno essere indicati, oltre agli edifici e/o opere progettati, i movimenti di terra, le recinzioni, strade, vialetti e piazzali interni, il tipo e la distribuzione della vegetazione ad integrazione di quella esistente, le opere di sostegno, le zone di parcheggio;
- e) progetto delle opere consistente in piante, prospetti e sezioni in scala minima 1/100; i particolari in scala 1/20 dei principali elementi componenti dell'architettura, come ringhiere, inferriate, grigliati. Tutti i grafici devono essere quotati e provvisti di misure dimensionali. Su di essi devono essere riportati in una tabella la superficie del lotto, la superficie e il volume del fabbricato, l'indice di fabbricabilità fondiaria;
- f) progetto della recinzione dell'area, compreso il cancello d'ingresso;
- g) dettagli a colori dei prospetti nel rapporto minimo di 1/20, con l'indicazione scritta dei materiali che si intendono adottare;
- h) relazione tecnica descrittiva;
- i) documentazione fotografica.

L'assessorato si riserva, per casi particolari, di richiedere fotomontaggi, plastici, la realizzazione di sagome d'ingombro, materiale illustrativo di vario genere.

La domanda e gli elaborati di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g), h), devono essere prodotti nel competente bollo.

**Art. 4** Nell'ambito del territorio soggetto al presente piano territoriale paesistico è vietata l'installazione dei cartelli e di altri mezzi pubblicitari. Quelli attualmente esistenti devono essere rimossi immediatamente allo scadere delle relative concessioni.

**Art. 5** Nell'ambito del territorio soggetto al presente piano territoriale paesistico è vietata l'installazione dei cartelli e di altri mezzi pubblicitari.

Tutte le linee elettriche aeree ad alta tensione esistenti sul territorio soggetto al presente piano territoriale paesistico devono essere rimosse e dislocate al di fuori dei limiti del vincolo paesistico.

Le restanti linee elettriche, ove non possano essere dislocate altrove, devono essere opportunamente interrato

I progetti relativi a linee elettriche che interessino aree adiacenti al comprensorio del piano territoriale paesistico, sono sottoposti a norma dell'art. 11 della legge 29 giugno 1939, n. 1497 all'esame dell'assessorato che si pronuncia dopo aver sentito il parere degli altri competenti uffici regionali per quanto attiene alla protezione della fauna.

**Art. 6** In tutto il territorio soggetto al presente piano territoriale paesistico è fatto divieto di aprire cave di qualsiasi genere, di riutilizzare quelle attualmente in disuso e di proseguire lo sfruttamento di quelle già esistenti.

**Art. 7** In tutto il territorio soggetto al presente piano territoriale paesistico è vietato compiere qualsiasi movimento di terra (rilevati, scavi, rinterri anche per scopi agricoli senza preventiva autorizzazione dell'assessorato.

**Art. 8** In tutto il territorio soggetto al presente piano territoriale paesistico è vietato procedere al taglio di piante di qualsiasi specie, età e grandezza fatta eccezione per le colture erbacee di tipo agrario, senza la preventiva autorizzazione dell'assessorato, previo parere favorevole degli organi regionali competenti.

**Art. 9** Nel territorio interessato dal presente piano territoriale paesistico è fatto obbligo ai proprietari di mantenere le sistemazioni a verde laddove esse hanno carattere agricolo o forestale (salvo, in quest'ultimo caso, per quelle sistemazioni che impiegano specie non armonizzanti col paesaggio), e di presentare il progetto relativo alla coltivazione delle rimanenti aree all'assessorato per l'autorizzazione, previo parere degli altri organi regionali competenti

**Art. 10** L'introduzione di qualunque tipo di specie animale o vegetale in qualunque parte del territorio interessato dal presente piano territoriale paesistico deve essere in ogni caso autorizzata dall'assessorato, sentito il parere favorevole degli altri organi regionali competenti

**Art. 11** Tutti gli specchi d'acqua e i canali a cielo aperto esistenti nel territorio soggetto al presente piano territoriale paesistico, devono essere possibilmente mantenuti allo stato attuale.

Sono ammesse opere di manutenzione e pulizia dei canali, degli argini, delle scarpate e opere di restauro conservativo.

In ogni caso, eventuali modificazioni al regime idrico dovranno essere preventivamente autorizzati dall'assessore regionale competente in materia di piani paesistici. Parimenti, sono sottoposti all'approvazione del medesimo

assessore regionale i progetti relativi ad opere che interessino aree adiacenti al comprensorio del piano territoriale paesistico, che possano influenzare il regime delle acque.

E' fatto divieto di scarico di liquami vari di qualunque genere e di scarica di altri materiali di qualunque tipo specie e natura.

#### **Art. 12**

Il territorio soggetto al presente piano territoriale paesistico compreso nei comuni di Cagliari e di Quartu S. Elena, è individuato graficamente e delimitato descrittivamente come segue:

- A) Quanto al comune di Quartu S. Elena partendo dal confine col Comune di Cagliari sulla riva delle Saline di Stato dal lato del mare, si segue il confine comunale che attraversa le Saline e lo Stagno di Molentargius fino a raggiungere la strada statale n. 125. Da qui si segue detta strada in direzione nord - est, fino al confine col comune di Cagliari al punto sul Riu Selargius; da qui si percorre il confine col comune di Cagliari fino ad incontrare nuovamente la strada statale 125 che si segue per m. 750. A questo punto si segue la seguente linea spezzata:
- *tratto A-B*: dall'asse della strada statale 125 formante con questo un angolo di 90° ed avente la lunghezza di m 585 circa;
  - *tratto B-C*: di lunghezza di circa 730 metri, posto parallelamente all'asse di Viale Colombo ad una distanza dal medesimo di circa 705 metri;
  - *tratto C-C'*: di lunghezza di circa 160 metri e formante col tratto B-C un angolo di 140°;
  - *tratto C-C''*: di lunghezza di m 570 formante col tratto C-C un angolo di 40°;
  - *tratto C''-D*: di lunghezza di circa m. 672, formante col tratto C-C'' un angolo di 107° circa;
  - *tratto D-E*: di lunghezza pari a circa 95 metri formante con l'asse di viale Colombo un angolo di 90°;
  - *tratto E-F*: di lunghezza di m 790 circa, formante con l'asse di viale Colombo un angolo di 80°;
  - *tratto F-G*: di lunghezza di m 485 circa, formante con il tratto E-F un angolo di 140°, raggiungendo in tal modo la strada provinciale di Villasimius. A questo punto si segue tale strada fino all'incrocio con la strada litoranea del Poetto;
  - *tratto I-L*: della lunghezza di circa m 300 formante con la strada provinciale di Villasimius un angolo di 63°, per poi ritornare al punto di partenza seguendo la riva media dello Stagno di Quartu e delle Saline di Stato dal lato del mare.
- B) Quanto al comune di Cagliari: partendo dal confine col territorio comunale di Quartu S. Elena sulla strada statale 125 si segue il lato destro di tale strada fino ad incontrare l'argine destro del canale di Terramaini, che viene seguito verso sud fino all'altezza di via Priore - Fulco; si segue poi il lato sinistro di detta strada fino all'incrocio con via dei Conversi, che si segue sul lato ovest di direzione sud fino ad incontrare via Sa Perda Bianca; si prosegue sul lato ovest di detta strada fino al viadotto posto alla confluenza di via Sa Perda Bianca con via dei Salinieri. Si continua poi passando sul lato ovest del viadotto lungo il lato destro di via La Palma, in direzione est fino all'altezza del ponticello in ferro con sottostante acquedotto sospeso.

Dal punto di vista centrale dell'asse di detto ponticello si segue la seguente linea spezzata:

- *tratto A-B*: di lunghezza pari a circa m 255, a partire dal punto centrale dell'asse del ponticello in ferro con andamento da nord a sud;
- *tratto B-C*: di lunghezza pari a circa m 535, formante un angolo di 139° 30° con tratto A-B;
- *tratto C-D*: parallelo al tratto A-B in direzione da nord a sud fino ad incontrare il lato destro di viale Poetto.

A questo punto si segue il lato destro della predetta strada in direzione est fino ad incontrare la camionabile del Poetto che corre lungo la riva delle Saline e si segue quindi detta riva fino al confine comunale di Quartu S. Elena. Inoltre è inclusa nel predetto perimetro la porzione del territorio comunale avente come delimitazione a nord il tratto della strada statale 125 tra il Riu di Selargius e il confine col territorio comunale di Quartu S. Elena a est, a sud e a ovest lo stesso confina col territorio comunale di Quartu S. Elena. Sono anche comprese nell'area del piano territoriale paesistico le zone di Monte Urpinu sottoposte ai vincoli della legge 29 giugno 1939, n. 1497, con decreto ministeriale n. 130 del 7 giugno 1955 e con decreto ministeriale del 2 ottobre 1964 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 266 del 29 ottobre 1964.

Il predetto territorio viene suddiviso nelle zone e sottozone individuate nella tavola n. 2 che fa parte integrante del presente piano e di seguito specificate.

**Art. 13** *Zona B di rispetto ecomorfologico lacustre.*

E' costituita dagli specchi d'acqua che formano le saline di Stato, lo stagno di Quartu, lo stagno di Molentargius.

E' suddivisa nelle seguenti sottozone:

**Art. 14** *Sottozona B1: lacuale artificiale.*

In tale sottozona:

- I) è vietato edificare sotto qualsiasi forma. Deve essere mantenuto integralmente l'attuale assetto ecomorfologico compresi i tracciati geometrici delle vasche salanti, che possono peraltro essere modificati solo per il funzionamento delle Saline di Stato.
- II) sono ammesse tutte quelle opere connesse con la conservazione dei valori paesaggistici e naturali, quali drenaggi, arginature, camminamenti, cunette, canali di deflusso.
- III) sono vietate opere che possono alterare il regime delle acque e i livelli attualmente esistenti, che devono comunque essere conservati, anche in caso di cessazione di attività delle saline di Stato.
- IV) è vietata la costruzione di qualunque tipo di impianto tecnologico anche di carattere o destinazione pubblica, per qualunque uso previsto.
- V) sono vietate colmature di qualsiasi genere con terra, detriti, rottami e qualsivoglia altro materiale

**Art. 15** *Sottozona B2: lacuale naturale. E' costituita dallo stagno di Molentargius situato tra il Canale di Terramaini, l'argine che lo divide dalla terraferma e la zona D.*

In tale sottozona:

- I) è vietata qualsiasi forma di edificazione.

- II) sono consentite tutte quelle opere relative alla conservazione degli aspetti naturali, della flora e della fauna lacustre e connesse con il mantenimento del regime idrico e dei livelli attuali delle acque che devono normalmente essere mantenuti costanti.
- II) sono ammesse tutte quelle opere connesse con la conservazione dei valori paesaggistici e naturali, quali drenaggi, arginature, camminamenti, cunette, canali di deflusso.
- IV) è vietata la costruzione di qualunque tipo di impianto tecnologico, anche di carattere o destinazione pubblica, per qualunque uso previsto.
- V) sono vietate colmature di qualsiasi genere con terra, detriti, rottami e qualsivoglia altro materiale.

**Art. 16** *Zona C - di rispetto geomorfologico interno.* Comprende l'area situata tra lo Stagno di Molentargius, la strada statale m. 125, la linea spezzata A-B-C-C'-D-E-F-G limite della zona sottoposta a vincolo in comune di Quartu S. Elena, la strada provinciale di Villasimius, l'argine che divide le saline di Stato dalla terraferma, il canale vecchio Stagno di Mezzo, il canale vecchio di Pala Montis, la linea spezzata C-B-A limite della zona soggetta a vincolo in comune di Cagliari, via La Palma, viadotto tra via Salinieri e via Sa Perda Bianca.

E' suddivisa nelle seguenti sottozone:

**Art. 17** *Sottozona C1 - conservativa naturale e sistema.* E' costituita dalla fascia di territorio confinante a sud est con le saline di Stato e lo stagno di Quartu, a sud ovest con il canale Mortu e con il canale Terramaini, a nord ovest con lo stagno di Molentargius, a nord con la S.S. 125 Orientale Sarda, a est e a nord est con la linea spezzata A-B-C-C'-C2-D-E-F-G-I-L, limite della zona soggetta a vincolo paesistico e con la strada provinciale di Villasimius.

In tale sottozona:

- I) è vietata l'edificazione, tranne quanto previsto ai successivi punti XIII e XIV.
- II) negli edifici attualmente esistenti, costruiti con regolare autorizzazione prevista dalle norme vigenti, sono ammessi interventi di ristrutturazione e di restauro conservativo con il mantenimento del volume originario. In caso di demolizione tali edifici non possono essere ricostruiti.
- III) il sistema viario della presente sottozona deve essere esclusivamente pedonale ad eccezione della strada esistente che, penetrando nel territorio dall'abitato di Quartu S. Elena mediante l'attuale tracciato di via Is Arenas, costeggia le saline di Stato. Tale strada non deve comunque avere funzione di attraversamento o scorrimento. Per un più facile raggiungimento delle varie parti di questa sottozona, dal predetto tracciato viario possono ripartirsi delle strade veicolari opportunamente distanziate, non più lunghe di m 200. Dette strade devono terminare presso le esistenti cave di sabbia abbandonate nelle quali possono essere predisposti opportuni parcheggi che devono essere schermati superiormente da stuoie di canne palustri.  
Tutte le strade di detta zona devono essere mantenute a macadam ordinario.
- IV) sono tassativamente vietati gli sbancamenti per il prelievo di terra vegetale e sabbia.
- V) sono vietati scarichi e riporti di terra, detriti, accumuli e depositi di rottami e di materiali di qualsiasi genere.
- VI) può essere mantenuta la destinazione agricola dei terreni.

- VII) è fatto divieto di costruire serre stabili o precarie sia in vetro sia in plastica o in altri materiali.
- VIII) è consentita l'edificazione di piccoli capanni in legno e canne palustri da destinarsi a punti di osservazione dell'ecosistema.
- IX) le recinzioni devono essere realizzate con specie vegetali di media altezza, quali *Opuntia ficus indica*, *Acacia horrida*, *Lycium europaeum*, *Maclura aurantiaca*. Possono essere ammesse recinzioni in rete metallica che comunque devono essere inserite nella predetta vegetazione.
- X) Per la sistemazione a verde devono essere osservati i seguenti criteri:
- a) nessuna limitazione è posta nell'impiego di specie erbacee ed arbustive, purché di altezza definitiva non superiore a 3 metri;
  - b) la scelta delle specie arboree deve essere attuata in prevalenza tra quelle sempre verdi a chioma espansa, con parametri non fustigati, evitando specie a rapido deperimento e le forme orticole aurate o argentate. A titolo esemplificativo è autorizzata la messa a dimora per le piantagioni arboree di tipo agrario, delle specie normalmente coltivate nell'ambiente del Golfo di Cagliari; per le piantagioni ornamentali, delle seguenti specie: *Juniperus phoenicea*, *Juniperus macrocarpa*, *Juniperus* (esotici di specie varie), *Ceratonia siligua*, *Citrus triptera*, *Genista aetnensis*, *Laurus nobilis*, *Lagunaria patersonii*, *Parkinsonia aculeata*, *Populus Hyckeliana*, *Vitex agnuscastus*, *Phillyrea latifolia*, *Rhamnus alaternus*, *tamarix africana*, *Chamaerops humilis*, *Phoenix dactylifera*;
- XI) E' consentita la formazione di un opportuno impianto per la distribuzione dell'acqua potabile, per l'irrigazione e per la lotta contro gli incendi, con opere completamente interrate.
- XII) E' esclusa la costruzione di qualunque altro impianto tecnologico, anche di carattere o destinazione pubblica, e per qualunque uso previsto, ad eccezione dell'impianto per la distribuzione interna dell'energia elettrica, che dovrà essere completamente interrato e con cabine di trasformazione di tipo ribassato e costruite con materiali ambientalmente armonizzati.
- XIII) E' consentita, in deroga a quanto sopra, la realizzazione nel punto indicato con asterisco nella tavola 2, del depuratore fognario della Città di Cagliari con le seguenti prescrizioni:
- a) la superficie occupata non potrà superare i 10 ettari, comprese le fasce di protezione, che dovranno essere costituite dalle essenze previste per la sottozona;
  - b) l'impianto dovrà essere interrato sin dove è possibile, comunque non dovrà avere un'altezza superiore ai 4 metri dai piani sistemati di campagna;
  - c) è vietato l'incenerimento in loco dei rifiuti;
  - d) i materiali solidi di rifiuto da trattare dovranno essere asportati sollecitamente;
  - e) è fatto divieto di comunicazione idrica con lo Stagno di Molentargius;
  - f) dovrà essere garantito un apporto idrico al Bellarosa Minore nella quantità e qualità necessarie;
  - g) il collegamento con l'impianto dovrà rivolgersi nelle strade esistenti la cui larghezza non può essere ampliata oltre gli 8 metri e devono essere mantenute a macadam;

- h) attorno all'impianto dovranno essere realizzate fasce di protezione con essenze e per la estensione ritenuta necessaria;
  - i) le acque depurate dovranno essere allontanate fuori dal territorio interessato al piano territoriale paesistico, salvo per gli apporti necessari al Bellarosa Minore e non dovranno essere inquinanti sotto qualunque aspetto. A tal fine dovranno essere impiegati i processi tecnologici più idonei e tecnicamente avanzati;
  - j) la realizzazione del depuratore fognario si intende subordinata alla preventiva approvazione del relativo progetto esecutivo da parte dell'assessore regionale della pubblica istruzione, beni culturali, informazione, spettacoli e sport.
- XIV) E' consentito nella porzione di territorio del comune di Quartu S. Elena, delimitata dai vertici E-F-G, la realizzazione del Piano di Zona 167, Costa Bentu già adottato dal Comune; esso dovrà essere ubicato nella zona centrale del suddetto triangolo con un fronte complessivo di circa 330 metri e sarà sottoposto al parere specifico dell'assessorato beni culturali, informazione, spettacolo e sport.

Le zone verdi di detto piano 167, dovranno essere concentrate prospicienti lo Stagno di Quartu.

**Art. 18** *Sottozona C2 - trasformativa di settore. E' costituita da un'area in territorio del comune di Cagliari, delimitata da: il canale Mortu, il canale Vecchio di Pala Montis, la linea spezzata A-B-C- limite della zona soggetta a vincolo paesistico in comune di Cagliari, via La Palma, il viadotto tra via Salinieri e via Sa Perda Bianca, via Sa Perda Bianca, il canale di Terramaini.*

In tale sottozona:

- I) è vietato qualsiasi tipo di edificazione ad eccezione di elementi di servizio connessi con le attività relative al tempo libero, al riposo delle persone anziane e al gioco dei minori.
- II) è permessa la costruzione dei campi per sport non agonistici, Kinderheim, campi Robinson, piste di gioco, piste ciclabili e per il pattinaggio, piscine, piazzole con arenili, panchine, altalene.
- III) è ammessa la costruzione di piccoli edifici polifunzionali da adibire a servizi igienici, depositi per attrezzi e locali per il piccolo e pronto ristoro.
- IV) nelle parti ricoperte da specchi di acqua è fatto obbligo al mantenimento degli stessi, del relativo regime idrico e di livello e delle partizioni geometriche esistenti che possono peraltro essere modificate solo per il funzionamento delle Saline di Stato.  
In tali specchi d'acqua non è consentita alcuna edificazione ad eccezione delle opere di arginatura e di difesa e di restauro conservativo.
- V) è consentita la costruzione di impianti per la distribuzione dell'acqua potabile, per innaffiamento e per la difesa contro gli incendi con linee completamente interrato. E' pure consentita la realizzazione della rete completamente interrata, per la distribuzione dell'energia elettrica e per la pubblica illuminazione. I corpi illuminanti devono essere del tipo a stelo medio o ribassato opportunamente disposti nella vegetazione. Le cabine di trasformazione elettrica devono essere di tipo ribassato e realizzate con materiali e colori armonizzanti con l'ambiente circostante.
- VI) non è consentita la costruzione di impianti tecnologici anche di carattere e destinazione pubblica e per qualunque uso previsti ad eccezione delle opere che si rendessero necessarie in relazione alla costruzione del depuratore fognario della città di Cagliari, la cui ubicazione è prevista nella zona di Is Arenas.

- VII) la sistemazione a verde deve essere attuata con specie vegetali di altezza relativamente non rilevante, con chiome espanse e quindi non fustigate né pinnacolari. L'impiego di specie a foglia caduca deve eguagliare in percentuale quello della specie a foglia sempreverde e deve essere assicurato un conveniente scaglionamento delle fioriture durante tutto l'arco dell'anno. Possono pertanto essere impiegate le specie già utilizzate per il verde urbano della città di Cagliari fatta eccezione degli eucalipti, dei salici piangenti, delle araucarie e dei cipresso di alto fusto.

**Art. 19** *Zona D* - di rispetto geomorfologico esterno. E' costituita da un'area ubicata all'incrocio tra il canale Terramaini e la strada statale n. 125 Orientale Sarda e si estende a sud di detta strada, sempre coerentemente ad essa, con una fascia di profondità variabile tra un minimo di ml 50 ed un massimo di circa ml 300 per una lunghezza complessiva di ml 1750 circa procedendo da Cagliari verso Quartu S. Elena

E' suddivisa nelle seguenti sottozone:

**Art. 20** *Sottozona D1* - conservativa naturale integrale. E' costituita dalla fascia di terreno posta a sud della strada statale n. 125 e a nord dello Stagno di Molentargius. Essa è compresa tra le sottozone D2, B2 e D1, dal limite della sottozona D2, per una lunghezza di ml 1343 circa lungo la statale n. 125 e profondità variabile fra un minimo di poco superiore a m 50 ed un massimo superiore di circa m 360.

In tale sottozona:

- I) è vietata qualsiasi edificazione ad eccezione delle opere di difesa e di arginatura strettamente connesse con il mantenimento dei livelli delle acque, del regime idrico e con la conservazione integrale di quelle particolarissime condizioni naturali che fanno di questa sottozona l'ambiente ideale per la sosta e la riproduzione di uccelli acquatici di importanza e di interesse internazionale.
- II) sono vietati gli scarichi di qualunque natura, le colmature e i reinterri di qualsiasi genere con qualsivoglia materiale.
- III) sono consentite piccole opere in legno e canne, quali camminamenti palafittati e quinte verticali, per l'osservazione e lo studio della fauna e della flora.
- IV) la vegetazione esistente deve essere mantenuta integralmente.
- V) non è ammessa la realizzazione di alcun impianto viario.
- VI) non è ammessa altresì la realizzazione di alcun impianto tecnologico, anche di carattere o destinazione pubblica, per qualunque uso previsto, compresa la rete per l'acqua potabile e per l'energia elettrica per la pubblica illuminazione.

**Art. 21** *Sottozona D2* - conservativa di settore operativo. E' costituita dalla fascia di terreno confinante a nord - ovest con viale Marconi, a sud - ovest con Canale Terramaini, a sud - est con lo Stagno di Molentargius, a nord est con la zona D1. Tale fascia di terreno ha una profondità pressoché costante di m 145 e una lunghezza lungo viale Marconi di circa ml 360. E inoltre dall'area di pertinenza della villetta posta tra viale Marconi e la Bellarosa Minore, che è costituita da un trapezio di forma irregolare avente il lato coerente della strada statale n. 125 di m 65 circa e quello opposto di m 80 circa con una profondità minima di . 60 e massima di m 100.

In tale sottozona:

- I) è consentito soltanto il restauro conservativo degli edifici esistenti, senza aumento di volume, con divieto di qualsiasi altro tipo di edificabilità.
- II) sono vietati gli scarichi di qualunque natura, le colmature e reinterri di qualsiasi genere e con qualsivoglia materiale.
- III) è esclusa la costruzione di qualunque impianto tecnologico anche di carattere o destinazione pubblica per qualsiasi uso previsto.

- IV) in caso di demolizione degli edifici attualmente esistenti non è consentita alcuna ricostruzione. Le aree rese libere dovranno essere sistemate a verde con i criteri e le scelte previste per la sottozona.

**Art. 22** *Zona E* - di rispetto d'altura. E' costituita dall'area di Monte Urpinu confinante ad est con Canale Terramaini, a sud con via dei Colombi e con via Is Guadazzoni a ovest e a nord - ovest con via della Pineta, via Dexart e con la linea spezzata limite della zona soggetta vincolo paesaggistico, a nord con via dei Conversi e via Priore Fulco.

E' suddivisa nelle seguenti sottozone:

**Art. 23** *Sottozona E1* - ristrutturativa geoforestale. E' costituita da quella parte di Monte Urpinu che continua a nord ad est con Via dei Conversi, e a sud con via Is Guadazzonis e con l'area di pertinenza del sanatorio, a ovest con via Dexart, via Vidal, via Gemelli a nord - ovest con via Garavetti, via Martino Carrillo, via Monserrato Rossello.

In tale sottozona:

- I) sono fatte salve le previsioni del piano particolareggiato di Monte Urpinu approvate con decreto del presidente della giunta regionale n. 91 del 18 aprile 1974 anche per quanto concerne piantagioni, ad eccezione di quanto segue:
  - a) la densità edilizia prevista in 0,01 Mc/mq per le diverse zone del piano territoriale paesistico deve essere ridotta a 0,005 Mc/mq
  - b) la densità edilizia, prevista in 0,5 Mc/mq per le zone denominate nel piano territoriale paesistico citato "ad interesse cittadino", "zoo dei bambini", per "attività sportiva", "di divertimenti di interesse cittadino" deve essere ridotta a 0,25 Mc/mq;
  - c) la densità edilizia, prevista dal piano territoriale paesistico 2,00 Mc/mq, per le attrezzature ricettive di tipo a, deve essere strettamente limitata ai volumi attualmente esistenti per i quali si prescrivono interventi edilizi di solo restauro conservativo;
  - d) per la particolare conformazione morfologica della zona, per la friabilità delle rocce componenti e per ragioni di visualizzazione paesaggistica non è consentita la realizzazione ricettiva, prevista dal piano territoriale paesistico lungo viale Europa al di sopra della zona della ex cava;
  - e) non è consentita l'esecuzione del tronco stradale previsto nel piano territoriale paesistico collegante via dei Conversi con viale Europa.

**Art. 24** *Sottozona E2* - completativa residenziale urbana. E' costituita da due aree di Monte Urpinu:

- la prima delimitata da via Vidal, via Dexart, via Raffa Garzia, via dei Colombi, via della Pineta, via Dexart e la linea spezzata che delinea il perimetro della zona soggetta a vincolo paesaggistico;
- la seconda delimitata da via Garavetti, viale Europa, via Martino Carillo, via Monserrato Rossello e la linea spezzata che delimita il perimetro della zona soggetta a vincolo paesaggistico.

Per la sottozona vengono fatte salve le prescrizioni e previsioni relative del piano regolatore generale vigente di Cagliari.

**Art. 25** *Sottozona E3* - ristrutturazione viaria. E' costituita dalla fascia di terreno di interesse dell'asse di scorrimento mediano confinante a nord con via Priore Fulco, a est col Canale Terramaini e con la zona E4, a ovest con la zona E1.

In tale sottozona:

- I) sono consentiti soltanto interventi edilizi di restauro conservativo dei volumi esistenti. Gli edifici demoliti non possono essere ricostruiti. Per il resto valgono le previsioni e le prescrizioni del piano regolatore generale e del piano territoriale paesistico.
- II) è fatto divieto di costruire il nodo di svincolo previsto per il collegamento con Quartu S. Elena ma deve essere consentito l'accesso alla strada che porta a Is Arenas.
- III) nelle fasce ai bordi dell'asse mediano di scorrimento devono essere realizzate opere di integrazione dell'impianto viario con il paesaggio mediante piantagioni appropriate e opportunamente disposte e opere di sistemazione stradale di disegno appropriato.

**Art. 26** *Sottozona E4* - cerniera mediana del sistema. E' costituita dalla fascia di terreno confinante a est col Canale Terramaini, a ovest con l'area dell'asse di scorrimento mediano.

In tale sottozona valgono le previsioni e le prescrizioni del piano territoriale paesistico.

**Art. 27** *Sottozona E5* - completativa di settore. Comprende l'area di pertinenza del sanatorio posto sulle falde di Monte Urpinu.

In tale sottozona:

- I) sono consentiti interventi edilizi a carattere conservativo con possibilità di ampliamento del volume complessivo fino ad un massimo del 30% di quello esistente. Le altezze massime non dovranno superare quelle attuali.
- II) in caso di demolizione è consentita la riedificazione sulla base dei volumi massimi suddetti e con conservazione delle attuali altezze e l'impiego di materiali e colori armonizzanti con l'ambiente naturale circostante.

#### *NORME TRANSITORIE E FINALI*

**Art. 28** Le autorizzazioni rilasciate dalla Soprintendenza prima dell'entrata in vigore del presente piano territoriale paesistico, rimangono valide a termine e per la durata dell'ultimo comma dell'art. 16 del regolamento 3 giugno 1940, n. 1357.

Le varianti ai progetti di cui al comma precedente sono invece assoggettate alla normativa del presente piano territoriale paesistico.

**Art. 29** Per la realizzazione delle finalità del presente piano, l'assessorato regionale competente può valersi della collaborazione oltre che degli altri uffici della regione, anche di organi statali, provinciali e comunali interessati.

L'assessorato può, altresì, procedere direttamente o in concorso con gli organi predetti, alla esecuzione di lavori di restauro ambientale.

**PIANO DI RISANAMENTO URBANISTICO**  
**BARACCA MANNA**

Il Piano di risanamento urbanistico si estende al territorio individuato in cartografia delle zone denominate Barracca Manna, S'Arriu, Is Argiolas, Is Campus, Is Corrias,

Il PRU, ai sensi dell'art.29 della L. n.47 del 28/2/1985 e dell'art.32 e seguenti della L.R. n.23 dell'11/10/1985, ha contenuto, valore ed efficacia di Piano attuativo.

Per quanto non espressamente specificato dalle presenti norme valgono quelle di attuazione del PUC e del RE con tutte le integrazioni e modificazioni.

Il PRU classifica il territorio oggetto di risanamento urbanistico nelle seguenti zone:

- *zona Rc*: risanamento e completamento residenziale;
- *zona Re*: integrazione residenziale;
- *zona Riv*: residenza vincolata;
- *zona I*: direzionale, commerciale, residence e attrezzature private nel verde;
- *zone S1/S2/S3/S4*: servizi collettivi, verde e parcheggi;
- *zone H*: fasce di rispetto stradali.

Il PRU si attua sulla base delle presenti norme mediante programmi di attuazione disposti dall'Amministrazione Comunale ai sensi della legislazione vigente in materia.

Pertanto il P.R.U attua nel rispetto:

- della L. n.1150 del 17/8/42 e delle successive integrazioni e modifiche (L. n.765 del 6/8/67, L. n.1187 del 19/11/68, D.I. n.1404 del 1/4/68);
- delle L. n.10 del 28/1/77 e n.47 del 28/2/85; del D.A. EE.LL.F.U. n.2266/4 del 20/12/83 e della L.R. n.23 dell'11/10/85 e successive modificazioni.

Nell'ambito del P.R.U sono applicabili le legislazioni speciali di Opere Pubbliche, di edilizia scolastica, di edilizia economica e popolare, nonché in materia di agricoltura, industria e turismo, rispettivamente per i settori di competenza, purché gli interventi di attuazione siano coordinati ed autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

Il P.R.U si attua attraverso i seguenti strumenti:

- 1) Piani esecutivi di attuazione delle opere pubbliche;
- 2) Piano di zona nella parte del territorio a tale fine destinata;
- 3) Convenzionamento di comparti attuativi;
- 4) Concessioni edilizie ordinarie e in sanatoria;
- 5) Autorizzazioni edilizie.

**ONERI A CARICO DEI PRIVATI E CONVENZIONI**

Tutti i proprietari di aree edificabili e di immobili (edifici esistenti non abitabili, edifici esistenti abitati, edifici in completamento di costruzione) inclusi nel P.R.U

nel rispetto della legislazione vigente in materia, ed in particolare ai sensi degli artt.37, 42, 43, 46 della L.R.23 dell'11/10/1985, devono cedere al Comune le aree per la viabilità e per gli standard urbanistici di cui al Decreto Assessore E.E.LL. Finanze Urbanistica R.A.S. n°2266/U del 20/12/1983 in base alle quote di pertinenze e secondo le individuazioni contenute nella cartografia di piano e nelle norme di zona.

La cessione delle aree dovrà avvenire a mezzo di apposita convenzione, preordinata al rilascio della concessione edilizia, nella quale potrà essere convenuto lo scomputo, dagli oneri di urbanizzazione dovuti, dell'incidenza del costo di acquisizione delle aree cedute determinato sulla base delle vigenti disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità.

Nei casi in cui si trovino nella impossibilità di reperire in tutto o in parte le aree di cessione per gli standard urbanistici i proprietari potranno versare al Comune un corrispettivo monetario pari al valore delle aree da cedere, tenendo conto dei criteri di determinazione dei costi di acquisizione delle aree come indicato al 2° comma.

All'atto del rilascio della concessione edilizia ordinaria o in sanatoria i proprietari devono inoltre corrispondere gli oneri di urbanizzazione primaria proporzionalmente alla volumetria accordata, in funzione dei costi effettivamente necessari per la realizzazione delle opere che sono determinati nel piano finanziario di spesa.

A tali oneri va aggiunta la quota tabellare relativa all'urbanizzazione secondaria e la quota del costo di costruzione nella misura deliberata dal Consiglio Comunale ai sensi del D.A. EE.LL.F.U. n.70 del 31/1/1978, con tutte le riduzioni e maggiorazioni previste agli art.42, 43, e 46 della L.R. 23 dell'11/10/1985, nel caso di concessione in sanatoria.

Per le concessioni in sanatoria grava altresì l'onere di corrispondere l'oblazione allo Stato.

La concessione edilizia viene rilasciata per via diretta nelle zone Rc, con le specificazioni relative delle presenti norme.

Per tutte le altre zone la concessione è subordinata alla stipulazione di apposita convenzione sottoscritta da tutti i proprietari di ciascun comparto sulla base della zonizzazione e del planovolumetrico previsto negli elaborati di piano.

Qualora la suddivisione dei comparti e/o la zonizzazione interna degli stessi, così come individuate nel PRU, sia di difficile attuazione a causa della conformazione della proprietà, gli stessi proprietari unitariamente potranno proporre, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi del piano, modifiche della conformazione dei comparti e/o della zonizzazione e del planivolumetrico degli stessi da approvarsi da parte dell'Amministrazione.

#### *VIABILITA', SPAZI DI SOSTA, ALLINEAMENTI E FILI FISSI*

La viabilità rappresentata in cartografia costituisce la rete stradale del PRU ed è articolata in differenti livelli, derivanti dallo stato di fatto rilevato e dallo assetto urbanistico definito dal PRU

Le concessioni in sanatoria, e le concessioni ordinarie dovranno pertanto essere compatibili con tale maglia viaria, rispetto alla quale, ove possibile, si

impone l'arretramento di m.2,50 per la lunghezza del fronte stradale allo scopo di realizzare spazi pubblici di sosta.

Gli allineamenti stradali ed i fili di prospetto degli edifici previsti dal P.R.U devono intendersi fissi.

Per ovviare però a casuali errori grafici o di mappa o per tener conto dello stato di fatto, ovvero su richiesta dell'interessato, il Sindaco, previo parere della Commissione edilizia, può imporre o consentire la rettifica di allineamenti e modificare l'ubicazione dei corpi di fabbrica, in avanzamento o in arretramento rispetto ai fili fissi previsti dal piano.

La soluzione adottata deve garantire un risultato tecnico razionale ed una composizione equilibrata.

#### *ALTEZZE, VOLUMI, DISTANZE*

Per il computo delle altezze e dei volumi e delle distanze si richiama il disposto delle Norme di attuazione e quanto previsto dal Regolamento Edilizio.

Per quanto concerne il computo dei volumi è consentito detrarre quello corrispondente ad una sopraelevazione del fabbricato non superiore a cm.30, qualora venga dimostrato attraverso gli elaborati di progetto che la sopraelevazione è necessaria per consentire un migliore isolamento del piano fuori terra. Tale detrazione non si applica nei casi in cui l'edificio presenti seminterrati.

La distanza minima dei fabbricati dai confini del lotto, salvo diversa regolamentazione per le diverse zone, è di m. 5,00.

I loggiati e i porticati dovranno avere un distacco minimo di metri tre per le aree Rcb1 inferiori ai 500 metri quadri e cinque rispettivamente per le aree Rcb1 superiori ai 500 metri quadri e per le rimanenti zone urbanistiche.

Per i volumi in sanatoria la relativa concessione può essere rilasciata in deroga alle disposizioni di cui al presente articolo, valutando per i singoli casi la rispondenza alle indicazioni del P.R.U in riferimento alla non sussistenza di fattori di pericolosità per la circolazione stradale, di insalubrità degli edifici o di servitù sui lotti adiacenti.

#### *VOLUMI IN SANATORIA E LOTTI DI PERTINENZA*

Sulla base delle procedure di condono, ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente in materia, il P.R.U prende atto della volumetria per la quale è stata presentata regolare domanda di concessione in sanatoria e della corrispondente superficie catastale che costituirà pertanto, dopo la concessione in sanatoria, il lotto di pertinenza del volume edilizio condonato.

A tale volume edilizio ed alla superficie del lotto di pertinenza vanno riferiti gli oneri di concessione ai sensi dell'art.4 delle presenti norme.

#### *OBBLIGO DEL VERDE NEGLI SPAZI NON EDIFICATI*

Le aree non edificate e non destinate a parcheggio devono essere sistemate e mantenute a giardino.

## *ZONE Rc : RISANAMENTO E COMPLETAMENTO RESIDENZIALE*

Il P.R.U definisce, attraverso la maglia viaria rappresentata in cartografia, le zone di intervento Rc e le suddivide in 2 sottozone:

- Rca risanamento residenziale
- Rcb completamento residenziale

### *Sottozona Rca risanamento residenziale*

Trattasi di lotti già edificati di cui all'art.7 a cui si applicano le seguenti disposizioni:

- il rapporto tra volume da condonare e lotto di pertinenza viene assunto come indice fondiario di riferimento non modificabile nell'attuazione del P.R.U; qualora tale indice sia inferiore a 1 mc/mq è consentito un incremento volumetrico sino a raggiungere complessivamente la densità di 1 mc/mq sull'intero lotto;
- sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi definiti nelle Norme di attuazione del PUC; quando gli interventi riguardano ricostruzioni anche parziali di volumi in conseguenza di demolizioni, essi devono rispondere alle prescrizioni relative alle nuove costruzioni nei lotti inediti della zona Rcb di cui all'articolo successivo, e devono garantire una soluzione architettonica compiuta;
- le opere di completamento e adeguamento statico eventualmente necessarie, da eseguirsi dopo il rilascio della concessione in sanatoria, devono rispondere alle disposizioni di legge specifiche e a quelle sul condono e devono garantire anch'esse una soluzione architettonica compiuta;
- l'uso diverso da quello residenziale è consentito così come definito dalle Norme di attuazione del PUC, e secondo le modalità prescritte dalla stessa norma.

Negli edifici da demolire in quanto ricadenti in aree destinate alla realizzazione di opere di pubblica utilità, è vietato qualunque intervento edilizio che vada oltre la manutenzione.

### *Sottozona Rcb Completamento Residenziale*

Nelle restanti parti delle zone di intervento Rc, la edificazione, può attuarsi attraverso tre tipologie di intervento:

- *Rcb1* - lotti liberi già frazionati con superficie minore di 1000 mq
- *Rcb2* - lotti liberi con superficie minore ai 3000 mq
- *Rcb3* - lotti liberi con superficie superiore di 3000 mq

#### *Tipologia Rcb1*

Trattasi di lotti singoli già frazionati e predisposti per l'edificazione la cui superficie non supera i 1000 mq.

L'edificazione è consentita attraverso la concessione edilizia, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria 1 mc/mq;
- distacchi dai confini del lotto 5 mt,
- distacco dal fronte strada 3 mt;
- allineamento delle recinzioni su fronte strada come da elaborati di piano

In considerazione della particolare conformazione delle proprietà già definite attraverso le risultanze cartografiche, è consentito, nei lotti inferiori a 500 mq al netto delle cessioni stradali, comprovati da formali atti catastali antecedenti alla data di adozione del piano di risanamento, un volume massimo di 500 mc. e un distacco dai confini di mt 3; tale distacco sul fronte strada può essere ancora ridotto quando la profondità del lotto sia inferiore a 15 mt e in tal caso dovranno essere rispettati i fili fissi delle altre costruzioni confinanti e prospettanti il fronte strada.

La tipologia edilizia è libera con altezza max di 7,50 mt.

Ai lotti inferiori a 500 mq si applica la seguente normativa:

- a) nell'ipotesi in cui il lotto adiacente sia edificato in aderenza lungo il confine laterale è consentito edificare in aderenza;
- b) nell'ipotesi in cui il lotto adiacente sia edificato con distacco dal confine laterale è consentito edificare sino a un distacco minimo di mt 3,00;
- c) nel caso in cui il lotto adiacente sia da edificare o debba completare l'edificazione è consentito edificare in aderenza a condizione che venga stipulata apposita convenzione;
- d) nei lotti con fronte inferiore ai 12 mt è consentita l'edificazione in aderenza su un confine laterale senza l'obbligo del convenzionamento e con un distacco minimo di mt 3,00 dal confine posteriore previa approvazione di planivolumetrico per la verifica della soluzione urbanistico - edilizia con la situazione al contorno;
- e) per i lotti superiori a 500 mq e con fronte inferiore ai 15 mt, nei casi in cui la situazione edilizia al contorno non consenta l'edificazione in aderenza o il convenzionamento con i confinanti, è consentito, previa approvazione di planivolumetrico per la verifica della soluzione urbanistico - edilizia, l'edificazione con distacco di 3,00 mt dai confini laterali.

### *Tipologia Rcb2*

Trattasi di lotti edificabili accorpati senza soluzione di continuità per i quali la regolamentazione edilizia è conseguente alla sistemazione particolareggiata prevista nelle cartografie di piano.

Su ogni fronte strada, è individuata una superficie di parcheggio (S4), la cui profondità minima di mt.2.50 deve essere ceduta da ciascun proprietario dei lotti frontisti in quota degli standards di urbanizzazione.

L'indice di edificabilità fondiario, di 1 mc/mq, va calcolato comprendendo anche la superficie destinata a S4.

Le tipologie edilizie sono libere (isolate o a schiera) con altezza max di 7,50 mt.

Per i distacchi vale quanto detto per la Rcb1.

Nei casi non rappresentati in cartografia di Piano in cui la profondità del lotto non consenta la cessione sul fronte strada della striscia di 2,50 per parcheggio (lotti con profondità inferiore ai 20 mt.) è possibile corrispondere al posto della cessione delle aree un corrispettivo monetario così come previsto nelle presenti norme.

### *Tipologia Rcb3*

Trattasi di superfici superiori a 3000 mq per le quali la sistemazione dei lotti edificabili e delle superfici da cedere per uso pubblico (verde e parcheggi) è rappresentata negli elaborati del piano.

Le superfici da cedere sono pari al 15% dell'intera area e vanno destinate a verde e parcheggi.

Il 40% della volumetria realizzabile nell'ambito del lotto deve essere destinata ad edilizia economica e popolare.

Qualora la soluzione di piano non rispecchi la esatta situazione dei luoghi, i proprietari che rappresentino almeno i 2/3 dell'intero comparto, possono presentare in alternativa un'altra soluzione da convenzionare nel rispetto delle cessioni già previste e delle seguenti norme e previa approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale:

- un indice di fabbricabilità fondiario massimo sui singoli lotti edificabili di 1,4 mc/mq a cui deve corrispondere un indice di 1 mc/mq esteso all'intera superficie d'intervento (compreso il 15% di aree per servizi e verde);
- tipologie libere con una altezza massima di 7,50 mt.
- distacchi dai confini come prescritto per le Rcb1.

### *ZONE Re : INTEGRAZIONE RESIDENZIALE*

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla cessione di aree per servizi, verde e parcheggi nella misura del 40% della superficie dell'intero comparto rappresentato nelle cartografie di piano.

Qualora la ripartizione tra superfici private e pubbliche, così come prospettato nella soluzione planovolumetrica del PRU risulti di difficile attuazione per la conformazione delle proprietà, uno o più proprietari delle aree possono proporre un diverso assetto del comparto, anche per stralci funzionali convenzionabili separatamente, nel rispetto delle percentuali di utilizzo indicate dal piano e con gli indici di edificabilità relativi e da approvarsi da parte dell'Amministrazione Comunale.

Le modalità di cessione sono regolate da apposita convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale secondo quanto disposto dalle presenti norme.

L'indice di edificabilità territoriale (esteso all'intero comparto) è di 1,05 mc/mq per volumi ad esclusivo uso residenziale, oltre ai quali è consentita una volumetria sino a 0,3 mc/mq per attività terziarie (commerciali, civiche, ricreative) e una volumetria pubblica sino a 0,15 mc/mq da realizzare nelle aree in cessione per standards; il 40% della volumetria realizzabile nell'ambito del comparto deve essere destinata ad edilizia economica e popolare.

Le tipologie edilizie da assumere potranno essere del tipo unifamiliare o plurifamiliare in linea o isolato, con altezze massime di m. 10,50.

I fabbricati potranno sorgere a filo stradale o in arretramento, con distacco dall'asse stradale pari almeno a metà dell'altezza dell'edificio.

I distacchi dai confini del lotto non in fregio a strada dovranno risultare pari almeno alla metà dell'altezza del fabbricato; tale distacco potrà ridursi fino ad 1/3 dell'altezza stessa per corpi di fabbricato di estensione non maggiore di m. 13.

In ogni caso il valore minimo del distacco dai confini non potrà essere inferiore a m. 5.00.

I distacchi fra i fabbricati non potranno essere minori della semisomma delle loro altezze.

Qualora però uno dei fronti dei due prospetti fra i quali si considera la distanza, sia inferiore o uguale a m. 13,00, questa distanza può essere concessa di valore pari a  $1/2 + 1/3$  delle rispettive altezze dei due fabbricati.

Tale distanza non potrà, in ogni caso, essere inferiore a m. 10,00.

Nell'ambito dei lotti non sono consentite costruzioni accessorie.

Devono essere previsti parcheggi privati, anche all'aperto, in ragione di un minimo di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

Tutti gli spazi non edificati e non destinati a parcheggio dovranno essere sistemati e mantenuti a giardino.

#### *ZONE Riv : DIREZIONALI VINCOLATE*

Trattasi di aree edificabili per direzionalità (uffici, commercio, residence, alberghi, attrezzature sociali e sanitarie, ricreative etc.) all'interno di comparti più vasti nei quali sono individuate le aree per gli standards urbanistici del quartiere.

La superficie territoriale del comparto è da intendersi al netto di quella eventualmente compresa all'interno dello stesso, destinata a viabilità di Piano, secondo quanto rappresentato negli elaborati grafici.

L'intervento in ogni singolo comparto, individuato in cartografia, è subordinato alla cessione delle aree per servizi, verde e parcheggi (S1, S2, S3 e S4), secondo le modalità indicate nelle presenti norme, come indicate nella zonizzazione di piano e pari al 75% della superficie del comparto ed è regolato dalle seguenti norme:

- indice fondiario riferito alla sola area edificabile (il 25%) di 6 mc/mq;
- distacchi dai confini non inferiori a mt.5;
- altezza massima degli edifici di mt.22;
- sono consentiti piani pilotis, di altezza non inferiore a mt.3; porticati, di altezza non superiore a 3,50 mt per entrambi il volume non viene considerato ai fini del computo dell'indice di fabbricabilità;
- recinzione a giorno in tutti i lati;
- parcheggi privati nella misura di 1 mq ogni 10 mc;
- distacchi tra gli edifici non inferiori a mt 10,00 mt.

Qualora la ripartizione tra superfici private e pubbliche, così come prospettato nella soluzione planovolumetrica del PRU risulti di difficile attuazione per la conformazione delle proprietà, uno o più proprietari delle aree possono proporre un diverso assetto del comparto, anche per stralci funzionali convenzionabili separatamente, nel rispetto delle percentuali di utilizzo indicate dal piano e con gli indici di edificabilità relativi e da approvarsi da parte dell'Amministrazione Comunale.

Tutti gli spazi ineditati devono essere sistemati e mantenuti a giardino e/o parcheggi con piantumazione di alberature.

Nei lotti edificabili è consentita la realizzazione di piani interrati destinati esclusivamente a parcheggi anche oltre la proiezione del volume fuori terra consentito.

Nel caso in cui, trascorsi cinque anni dell'approvazione definitiva del PRU, i privati non abbiano dato attuazione alle zone Rlv e alla cessione delle aree S, l'Amministrazione Comunale potrà provvedere all'esproprio delle aree per i servizi (S1, S2, S3 e S4) individuate in cartografia.

In questo caso gli interventi nelle zone Rlv sono subordinati alla presentazione di un Piano di lottizzazione del solo comparto Rlv con indice di edificabilità territoriale pari a 1 mc/mq; dovranno essere pertanto reperite all'interno del comparto Rlv le aree per servizi pubblici da cedere all'Amministrazione in funzione della volumetria realizzabile (18 mq/abit., densità edilizia 100 mc/abitante).

Su una quota del 25% della superficie del comparto rientrante all'interno delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale e destinate a verde attrezzato pari a 1/3 del 75% complessivo da cedere è peraltro possibile che l'Amministrazione consenta la realizzazione e/o la gestione di attrezzature previste dal Piano da parte dei privati.

In tal caso le aree e le attrezzature potranno essere date in concessione pluriennale ai privati, subordinatamente alla stipula di una convenzione con la quale venga determinata la durata della concessione stessa, alla scadenza della quale le aree e le opere relative, dovranno essere trasferite al patrimonio comunale.

Tale convenzione dovrà altresì disciplinare la modalità di gestione delle attrezzature e dei servizi, per i quali dovrà, in ogni caso, essere assicurato l'uso pubblico e la destinazione fissata dallo strumento urbanistico.

#### *ZONE S1: EDILIZIA SCOLASTICA CON ATTREZZATURE*

In tali zone gli interventi devono rispettare le prescrizioni della legislazione specifica in materia di edilizia scolastica, anche per quanto attiene la sistemazione degli spazi non edificati, i distacchi dai confini, gli standards di parcheggio.

#### *ZONE I : DIREZIONALI, COMMERCILAI, RESIDENCE E ATTREZZATURE PRIVATE NEL VERDE*

In tali zone sono consentiti interventi che prevedano le seguenti destinazioni: direzionale, commerciale, ricettivo (residences e alberghi, strutture a rotazione d'uso), attrezzature sociali e sanitarie, stazioni di servizio, attrezzature ricreative nel verde.

Sono permesse anche iniziative organiche volte ad attività sperimentali, didattiche e promozionali a prevalente indirizzo sociale e pubblico.

L'edificazione è consentita attraverso interventi unitari estesi ad un comparto che non determini soluzione di continuità non urbanizzabili, secondo la zonizzazione e la planovolumetrica prevista negli elaborati di piano e secondo quanto previsto dalle presenti norme.

In alternativa i privati possono presentare un'altra soluzione unitaria nel rispetto delle cessioni previste, da approvarsi dall'Amministrazione Comunale, secondo le norme seguenti:

- a) superficie da cedere per il verde pubblico non inferiore al 40% della superficie territoriale;
- b) superficie di pertinenza dei fabbricati ma di uso pubblico per viabilità e parcheggi non inferiore al 20% della superficie territoriale;
- c) indice di edificabilità territoriale pari a 1,5 mc/mq e indice di edificabilità fondiario (da applicare al 40% della superficie depurata delle quote di cui ai precedenti punti a) e b) pari a 3,75 mc/mq;
- d) incremento di volume pari a 0,5 mc/mq sulla superficie territoriale, corrispondente a 1,25 mc/mq sulla superficie fondiaria, per la sistemazione del verde, attrezzato nelle aree di cessione;
- e) incremento di volume come al precedente punto d) per la sistemazione degli spazi di fruizione pubblica (piazze, parcheggi, arredo urbano); tali incrementi sono consentiti previa stipulazione di apposita convenzione nella quale siano specificati i vantaggi e gli oneri di entrambe le parti (privati e amministrazione comunale);
- f) possibilità di piani pilotis (di altezza non inferiore a m.3,00; di porticati (di altezza non superiore a m.3,50) per entrambi il volume non viene considerato ai fini del computo dell'indice di fabbricabilità;
- g) altezze libere contenute nel valore massimo di m.20 oltre il piano pilotis (se adottato);
- h) recinzioni a giorno in tutti i lati;
- i) distacchi tra gli edifici non inferiori all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a mt.10;
- j) parcheggi privati nella misura di 1 mq. per ogni 10 mc edificati.

#### *ZONA S PER SPAZI PUBBLICI, ATTREZZATURE SOCIALI E VERDE*

La zona comprende le aree per spazi pubblici riservate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi nella misura non inferiore di 18 mq/AB così come previsto dalla normativa regionale vigente.

Tale quantità complessiva va ripartita in:

- *sottozona S1* per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo nella misura di 4,5 mq/AB
- *sottozona S2* per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative etc. nella misura di 2.00 mq/AB
- *sottozona S3* per il verde attrezzato e lo sport nella misura di 9 mq/AB
- *sottozona S4* per i parcheggi nella misura di 2,5 mq/AB.

In considerazione della specifica destinazione d'uso delle sottozone, gli interventi edilizi di sistemazione dell'area devono rispondere, se esistente, alla normativa speciale vigente per ogni tipo di attrezzatura, per quanto concerne in particolare: tipologia edilizia, rapporti di copertura, distacchi, indici di edificabilità. Ove in tale normativa non sia chiaramente definito l'indice di edificabilità fondiario. Si applica:

- *per le sottozone S1 e S2 un indice fondiario di 3 mc/mq;*
- *per le sottozone S3 un indice territoriale di 0,1 mc/mq.*

In casi di comprovata utilità sociale nelle zone S3 sono consentiti interventi di iniziativa privata per attrezzature per lo sport (con impianti scoperti e coperti)

previa proposta progettuale da convenzionare con il Comune al fine di garantire:

- A) l'uso collettivo dell'attrezzatura e le modalità di gestione
- B) le quote di verde pubblico che in ogni caso non possono essere inferiori al 30% dell'area
- C) la viabilità di accesso ad ampie aree di sosta pubblica
- D) edifici di abitazione, ove richiesti, per il personale di custodia con volume max di 300 mc per ogni gruppo di attrezzature.

Ove fosse richiesto per particolari motivi sociali ed economici l'Amministrazione Comunale può adottare i poteri di deroga.

#### *ZONA H: RISPETTO STRADALE*

Il PRU prescrive la continuità del verde lungo le infrastrutture viarie del territorio.

#### *COSTRUZIONI ACCESSORIE*

Nei lotti della zona Rc sono consentite costruzioni accessorie per autorimessa, locali di sgombero etc., purché il volume delle stesse sia compatibile con gli indici di edificabilità fondiario precisati dalle presenti norme.

I corpi di fabbrica possono essere realizzati a filo strada ad eccezione dei casi in cui la sezione della stessa sia inferiore a m.8.

Essi devono avere una altezza non superiore a m.2,50 con una pendenza massima del solaio di copertura del 30%.

La profondità dei corpi di fabbrica non deve essere superiore a m.6,50; il loro sviluppo sul fronte parallelo alla strada non superiore ai 2/3 del fronte del lotto.

Ove si adottino soluzioni con tipologie edilizie a schiera e binate i corpi accessori devono essere progettati e realizzati in modo da garantire un insieme compositivamente equilibrato.

**PIANO DI RISANAMENTO URBANISTICO**  
**IS CORNALIAS**

**Art. 1**      VARIANTE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano di risanamento urbanistico si estende all'area individuata in cartografia e denominata Is Cornalias lungo la via omonima nel quartiere Is Mirrionis di Cagliari.

Il PRU ai sensi dell'art.29 della L. n.47 del 28/2/1985 e dell'art.32 e seguenti della L.R. n.23 dell'11/10/1985 ha contenuto, valore ed efficacia, di piano attuativo.

Le destinazioni d'uso, la viabilità e le norme del PRU costituiscono variante del P.R.G., ove in contrasto o attuazione dello stesso.

Per quanto non espressamente specificato dalle seguenti norme valgono quelle di attuazione della 1° Variante Generale del P.R.G. e del R.E. con tutte le integrazioni e modificazioni.

**Art. 2**      ATTUAZIONE DEL PIANO DI RISANAMENTO URBANISTICO

Il PRU si attua sulla base delle presenti norme mediante programmi esecutivi disposti dall'Amministrazione Comunale ai sensi della legislazione vigente in materia.

Pertanto il PRU attua nel rispetto:

- della L. n. 1150 del 17.8.42 e delle successive integrazioni e modifiche (L.n.765 del 6.8.67, L. n. 1187 del 19.11.68, D.l. n. 1404 dell' 1/4/68);
- delle L. n. 10 del 28.1.77 e n. 47 del 28.2.85;
- delle L.R. n. 30 del 28.4.78 e n.17 del 19.5.81, del D.A.EE.LL.F.U. n. 2266/4 del 20.12.83 e della L.R. n. 23 dell'11.10.85 e successive modificazioni.

Nell'ambito del PRU sono applicabili le legislazioni speciali di OO.PP., di Edilizia Scolastica, di edilizia economica e popolare, nonché in materia di agricolture, industrie e turismo, rispettivamente per i settori di competenza, purché gli interventi di attuazione siano coordinati ed autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

Il PRU diventa operativo attraverso i seguenti strumenti:

- 1) Vincoli territoriali ed urbani;
- 2) Piani e progetti esecutivi di attuazione delle opere pubbliche;
- 3) Concessioni edilizie ordinarie e in sanatoria.

**Art. 3**      ONERI A CARICO DEI PRIVATI E CONVENZIONI

Tutti i proprietari di aree edificabili e di immobili (edifici esistenti non abitati, edifici esistenti abitati, edifici in completamento di costruzione) inclusi nel PRU nel rispetto della legislazione vigente in materia, ed in particolare della L.R. 23

dell'11.10.1985, devono cedere al Comune le aree di loro proprietà destinate dal PRU a viabilità.

La cessione delle aree per viabilità dovrà avvenire a mezzo di apposito contratto preordinato al rilascio della concessione edilizia. Il prezzo di acquisizione delle aree cedute per la viabilità è pari a Lire 43.200 a metro quadro, come stabilito con Deliberazione C. C. n. 38 del 27/02/95.

La cessione delle aree per gli standards urbanistici avverrà secondo le modalità previste nel successivo art.10.

All'atto del rilascio della concessione edilizia, ordinaria o in sanatoria, i proprietari devono corrispondere, proporzionalmente alla volumetria accordata, gli oneri di urbanizzazione primaria e quelli relativi all'acquisizione delle aree per viabilità, in funzione dei costi effettivamente necessari per la realizzazione delle opere. Tali costi sono stati determinati nel piano finanziario di spesa e stabiliti, per ogni metro cubo edificato e/o edificabile, con Deliberazione C. C. n° 38 del 27/02/95 in Lire/mc 17.460 per gli oneri di urbanizzazione primaria ed in Lire/mc 6.030 per l'acquisizione delle aree per viabilità.

A tali oneri vanno aggiunte la quota tabellare relativa al costo per le urbanizzazioni secondarie pari a Lire/mc 4.633,20, come determinato con Deliberazione C.C. del 27/02/95 n° 38, e la quota relativa al costo di costruzione nella misura deliberata dal Consiglio Comunale ai sensi del D.A.EE.LL.F.U. n. 70 del 31.1.78, con tutte le riduzioni e maggiorazioni previste dagli artt. 42, 43, e 46 della L.R. 23 dell'11.10.1985, nel caso di concessione in sanatoria.

Per le concessioni in sanatoria grava altresì l'onere di corrispondere l'oblazione allo Stato.

#### **Art. 4** VIABILITA', SPAZI DI SOSTA, ALLINEAMENTI E FILI FISSI

La viabilità rappresentata in cartografia costituisce la rete di piano ed è derivata dallo stato di fatto rilevato dall'assetto urbanistico definito dal PRU

Le concessioni in sanatoria e le concessioni ordinarie dovranno pertanto essere compatibili con tale maglia viaria.

Gli allineamenti stradali ed i fili di prospetto degli edifici previsti dal PRU devono intendersi fissi.

Per ovviare però a casuali errori grafici o di mappa o per tener conto dello stato di fatto, ovvero su richiesta dell'interessato, il Sindaco, previo parere della Commissione Edilizia, può imporre o consentire la rettifica di allineamenti e modificare l'ubicazione dei corpi di fabbrica, in avanzamento o in arretramento rispetto ai fili fissi previsti dal piano.

La soluzione adottata deve garantire un risultato tecnico razionale ed una composizione equilibrata atta anche ad assicurare l'accesso a tutti i lotti.

#### **Art. 5** ALTEZZE, VOLUMI, DISTANZE

Per il computo delle altezze e dei volumi e delle distanze si richiama il disposto degli artt. 9,10,11 delle Norme di attuazione della 1° Variante Generale del P.R.G. e quanto previsto dal Regolamento Edilizio.

Per quanto concerne il computo dei volumi è consentito detrarre quello corrispondente ad una sopraelevazione del fabbricato non superiore a cm.30,

qualora venga dimostrato attraverso gli elaborati di progetto che la sopraelevazione è necessaria per consentire un migliore isolamento del piano fuori terra. Tale detrazione non si applica nei casi in cui l'edificio presenti seminterrati.

La distanza minima dei fabbricati dai confini del lotto, salvo diversa regolamentazione per le diverse zone, è di m. 5,00.

Per i volumi in sanatoria la relativa concessione può essere rilasciata in deroga alle disposizioni di cui al presente articolo, valutando per i singoli casi la rispondenza alle indicazioni del PRU in riferimento alla non sussistenza di fattori di pericolosità per la circolazione stradale, di insalubrità degli edifici o di servitù sui lotti adiacenti.

#### **Art. 6** VOLUMI IN SANATORIA E LOTTI DI PERTINENZA

Sulla base delle procedure di condono, ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente in materia, il PRU prende atto della volumetria per la è stata presentata regolare domanda di concessione di sanatoria e della corrispondente superficie catastale che costituirà pertanto, dopo la concessione in sanatoria, il lotto di pertinenza del volume edilizio condonato.

A tale volume edilizio ed alla superficie del lotto di pertinenza vanno riferiti gli oneri di concessione ai sensi dell'art.3 delle presenti norme.

#### **Art. 7** OBBLIGO DEL VERDE NEGLI SPAZI NON EDIFICATI

Le aree non edificate e non destinate a parcheggio devono essere sistemate e mantenute a giardino.

#### **Art. 8** ZONE COMPROMESSE DI COMPLETAMENTO

Il PRU definisce, attraverso la maglia viaria rappresentata in cartografia, le zone compromesse di completamento nelle quali è possibile il rilascio della concessione in sanatoria dei volumi degli edifici esistenti e i rapporti parametrici conseguenti, previa presentazioni, in termini di legge, della domanda di concessione in sanatoria di cui alla L. n. 47 del 28.2.1985 e della L.R. n. 23 dell'11.10.1985 con le successive modificazioni; e della concessione ordinaria per i lotti edificabili nei quali l'intervento può essere realizzato singolarmente o mediante consorzio tra i proprietari facenti parte di un unico isolato in modo tale da ottenere un risultato tecnico razionale e una soluzione architettonica omogenea.

Dovrà essere inoltre garantita per quanto attiene la viabilità, l'accesso ad ogni singolo lotto individuato.

Le norme che si prescrivono risultano le seguenti:

- 1.1 - La densità fondiaria massima per le nuove costruzioni da edificare su lotti liberi o resi tali per demolizione delle preesistenze, non potrà superare i 2 mc/mq; per gli interventi di risanamento e per le altre trasformazioni conservative su edifici esistenti aventi volumetria inferiore a quella calcolabile sulla base di 2 mc/mq, al fine di migliorare le condizioni igienico sanitarie degli edifici e delle singole unità immobiliari, si potrà

realizzare il completamento della volumetria sino al conseguimento dell'indice di 2 mc/mq ed inoltre usufruire, se necessario, di un incremento del 20% del valore della sola volumetria preesistente. La stessa maggiorazione del 20%, a parità di condizioni, sarà applicabile sull'esistente avente densità fondiaria compresa tra i 2 e i 2,5 mc/mq, mentre non ne potranno godere edifici o unità immobiliari aventi indice superiore a 2,5 mc/mq. Tale maggiorazione sarà consentita una sola volta.

1.2 - Le tipologie edilizie sono libere purché risultino validamente inserite nel disegno urbano definito nella cartografia di piano.

1.3 - Le nuove costruzioni possono sorgere a filo stradale o in arretramento o su altri allineamenti esistenti o che il Comune intende imporre; nei casi di arretramento lungo la strada la distanza minima è di m.3.

In caso di sopraelevazione, questa dovrà rispettare i fili fissi del piano sottostante, al fine di mantenere inalterato l'impianto urbano e di consentire la razionalizzazione dei profili lungo la strada.

1.4 - Le costruzioni possono sorgere sui confini o a distanza da essi non inferiore ai 5 m.; nel caso di soluzione in aderenza, al fine di non mortificare l'edificazione dei lotti confinanti e di realizzare soluzioni organiche degli isolati e/o comparti, l'Amministrazione Comunale può imporre i distacchi dai confini ed in generale la posizione dell'edificio del lotto.

Pertanto i richiedenti devono presentare una documentazione fotografica della situazione di fatto ed in progetto che prenda in considerazione l'ambito che racchiude l'intervento al fine di valutare compiutamente la soluzione proposta; le pareti finestrate degli edifici devono rispettare da qualsiasi corpo di fabbrica la distanza di m. 10,00.

Nelle zone modificate esistenti o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore ai 20 m. nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

È altresì consentita, al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanza inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto del Codice Civile.

1.5 - L'altezza massima delle trasformazioni o nuove costruzioni non può superare il valore di m. 7,50 calcolato come da art. 5, l'altezza minima non potrà essere inferiore a m. 3,60.

1.6 - Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi parcheggio in misura non inferiore a mq. 1,00 ogni mc.10.

## **Art. 9** SANZIONI AMMINISTRATIVE E NORME TRANSITORIE

I proprietari degli edifici realizzati in assenza di concessione edilizia sono tenuti entro 90 giorni dalla approvazione del PRU ad inoltrare domanda per l'accertamento ai sensi dell'art.16 della L.R. 23 dell'11.10.1985.

La concessione in sanatoria rilasciata dal Sindaco nei termini previsti dalla legge comporta la corresponsione al Comune da parte del richiedente, degli oneri previsti dall'art.3 delle presenti norme.

Le licenze e le concessioni edilizie rilasciate prima dell'approvazione del PRU sono fatte salve.

#### **Art. 10** AREE DESTINATE A VERDE

Nelle aree destinate a verde e servizi l'Amministrazione Comunale può consentire la realizzazione da parte dei privati di una volumetria (direzionale commerciale e di servizi privati ad uso pubblico) nella misura di 1,5 mc/mq calcolata sull'intero comparto delle aree destinate a verde e servizi così come individuate nella cartografia della zonizzazione.

La suddetta volumetria dovrà essere edificata sul 25% della superficie del comparto così come sarà definito nel planovolumetrico dell'intervento attuatore.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla cessione gratuita delle aree per servizi pubblici nella misura del 55% della superficie dell'intero comparto.

Le modalità di cessione sono regolate da apposita convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale secondo quanto disposto dagli artt. 3 e 4 delle vigenti norme di attuazione.

Le opere di urbanizzazione primaria all'interno del comparto saranno a carico dei privati per la quota di pertinenza (25% del comparto).

Sul restante 20% della superficie del comparto, da destinare a verde attrezzato, è peraltro possibile che l'Amministrazione consenta la realizzazione e/o la gestione di attrezzature previste dal Piano.

In tal caso le aree e le attrezzature potranno essere date in concessione pluriennale ai privati subordinatamente alla stipula di una convenzione con la quale venga determinata la durata della concessione stessa, alla scadenza della quale le aree e le opere relative dovranno essere trasferite al patrimonio comunale.

Tale convenzione dovrà altresì disciplinare la modalità di gestione delle attrezzature e dei servizi, per i quali dovrà in ogni caso, essere assicurato l'uso pubblico e la destinazione fissata dallo strumento urbanistico.

Qualora la localizzazione della ripartizione delle superfici, così come sarà prospettato nella soluzione planovolumetrica, non fosse di facile attuazione per la conformazione delle proprietà, è possibile da parte dei privati cittadini richiederne una variante.

All'uopo dovrà essere presentato un planovolumetrico nel quale, sempre nella quota prevista dalle norme vigenti, dovrà essere individuata una sistemazione funzionale delle aree private e pubbliche.

Nel caso in cui i privati intendano cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, oltre al previsto 55% della superficie dell'intero comparto destinato alla realizzazione di servizi pubblici, anche le aree destinate a verde attrezzato (e cioè il restante 20% della superficie del comparto), può essere destinata ad uso residenziale (integrata con quella direzionale commerciale e di servizi privati ad uso pubblico) una quota della volumetria consentita nel comparto sino ad un massimo del 40% di quella totale.



*Comune di Cagliari*  
*Divisione Urbanistica*

**PIANO URBANISTICO COMUNALE**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**ALLEGATO "B"**  
**PROGRAMMA PER I SERVIZI STANDARD**

**AGGIORNAMENTO MAGGIO 2002**

## **PROGRAMMA PER I SERVIZI STANDARD: CRITERI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LA GESTIONE URBANISTICA DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI**

La classificazione delle aree di servizio riportate nella zonizzazione di Piano e le prescrizioni normative derivano da computi urbanistici, valutazioni di fabbisogni e disponibilità di aree, nonché da criteri progettuali che devono essere tenuti presenti per la corretta applicazione delle norme proposte e per la gestione del settore dei servizi.

Tali elaborati costituiscono i riferimenti di base per la predisposizione del programma di gestione ai sensi dell'art. 5 delle N.T.A.

In particolare, sulla base delle disponibilità finanziarie attribuite dai bilanci comunali alla acquisizione delle aree da destinare a servizi e alla compartecipazione degli oneri pubblici, con tale programma si dovranno indicare gli ambiti e la tipologia di interventi da considerare di carattere prioritario.

Il Quadro dei Programmi è approvato dal Consiglio Comunale nel primo anno del mandato amministrativo e viene revisionato e aggiornato almeno ogni triennio;

Pertanto le presenti indicazioni (unitamente ai relativi elaborati grafici) sono da considerarsi allegati all'apparato normativo del Piano.

### **CRITERI GENERALI**

Con le nuove norme di attuazione del PUC si intende dare soluzione alla problematica questione della verifica delle dotazioni di aree per servizi secondo gli standard prescritti per legge.

Le linee che sono state proposte derivano da diverse valutazioni e si basano sui seguenti punti:

- l'insieme delle aree vincolate, anche se non acquisite, rappresenta la principale potenzialità e *riserva di aree* di grande interesse per la collettività; gran parte della *qualità della città* si lega alla modalità di gestione di questo patrimonio, *tendenzialmente* da mantenere nell'attuale destinazione; per altro la decadenza del vincolo impone all'amministrazione di non reiterare il vincolo, senza dimostrazione della effettiva utilità pubblica e -soprattutto- senza definite modalità di acquisizione;
- -le esigenze di attrezzature non sono diminuite pur in presenza di cali demografici; il parametro di 18 mq/ab è uno standard minimo; (diminuisce la domanda di aree scolastiche ma aumenta quella di parcheggi, attrezzature sportive, servizi assistenziali ecc.);
- -il contributo dei privati alla realizzazione e gestione di "servizi" va promosso e stimolato, soprattutto tenendo conto della saturazione della produzione di abitazioni; i servizi rappresentano di conseguenza un comparto di investimento e di promozione economica;
- -in ogni caso si devono equilibrare e ripartire gli oneri e i vantaggi...

La normativa proposta si basa di conseguenza sulla ricerca delle convergenze di interesse tra pubblico e privato (in integrazione alla procedura espropriativa che rimane a disposizione dell'Amministrazione per la risoluzione dei casi di inderogabile necessità per la realizzazione di opere di pubblica utilità) e deriva

dalle valutazioni sulle dotazioni di aree per servizi e dall'esigenza di prospettare le soluzioni per i differenti ambiti urbani.

Pertanto tali norme vanno viste in relazione alla contabilità urbanistica e alla valutazione dei fabbisogni secondo norma.

## LA VERIFICA DEGLI STANDARD DI SERVIZIO

Le analisi relative sono state condotte con la seguente procedura:

### *a) sezioni di computo (bacini urbanistici)*

Il territorio comunale urbanizzato è stato suddiviso in 26 sezioni, in modo da ottenere una rappresentazione sufficientemente articolata delle differenti condizioni abitative e con un raggio medio di percorrenza interno compreso tra i 250 e 300m.

### *b) contabilità urbanistica*

La contabilità urbanistica è sviluppata dettagliatamente con l'utilizzo delle diverse fonti disponibili, integrate con l'analisi urbana diretta; le tabelle di computo riportano, per ogni isolato e per il totale di bacino, i seguenti dati:

- superficie fondiaria;
- numero di stanze;
- numero di residenti;
- volume utile abitativo;
- volume utile complessivo (il precedente integrato con il volume destinato ad attività economiche o servizi);
- volume urbanistico (volume lordo);

che consentono di calcolare i parametri di utilizzazione, gli indici fondiari e le densità territoriali.

Il confronto tra le quantità già realizzate e quelle attribuite dalla norma consente di stimare l'eventuale incremento che scaturisce dall'attuazione del Piano.

L'analisi dell'esistente consente di rilevare che, per il comparto che il Piano definisce come "consolidato", non si determinano apprezzabili incrementi volumetrici; non incidenti, in ogni caso, sui fabbisogni standard delle zone B in quanto continua ad essere prescritto il reperimento delle dotazioni standard per le cubature superiori ai 3 mc/mq negli interventi comportanti ristrutturazioni urbanistico-edilizie (demolizioni e ricostruzioni)

### *c) valutazione del fabbisogno e repertorio delle aree a destinazione standard*

La valutazione dei fabbisogni standard si compie, per ogni bacino, con riferimento ai residenti, agli andamenti demografici tendenziali, agli eventuali incrementi di edificazione consentiti dalle norme per il consolidato. (Cfr. §-precedente)

Il dato demografico del censimento '91 si aggiorna con riferimento alle variazioni anagrafiche 91-97 sulla base dei saldi naturali e migratori che consentono di evidenziare l'andamento tendenziale dell'ultimo quinquennio.

L'analisi conferma il calo dei residenti che si attesta sul - 4,72% per l'intera città con differenze tra i valori massimi (tra -8% e -6%) nelle parti centrali (Is Mirrionis, S. Benedetto, S. Giuliano-Genneruxi, Ceep) e i valori inferiori per Mulinu Becciu (-4,05%) per la circoscrizione 1 (-3,24%) e per i quartieri orientali S. Elia - Poetto e per Pirri (le uniche circoscrizioni che hanno mantenuto la stessa popolazione del 91). Si può sottolineare che sono

proprio le parti più congestionate e con un bilancio di servizi meno soddisfacente a perdere maggiormente abitanti...

Nella generalità il riferimento al dato demografico '91 garantisce la copertura del fabbisogno per il tessuto consolidato tenuto conto che tutti gli interventi nelle zone definite di trasformazione o implicanti piani attuativi comportano la risoluzione autosufficiente delle quote di standard di norma. (Nelle schede di dettaglio si evidenziano le differenze e le variazioni che si assumono nei confronti di questo assunto generale)

La valutazione delle disponibilità deriva dal computo delle aree con destinazione BS e S3 dell'attuale Piano dei Servizi e da un primo bilancio nei confronti dei fabbisogni di norma riferiti ai residenti (al '91) nei diversi bacini. Le risultanze dell'analisi confermano le note disomogeneità dei tessuti, evidenziate maggiormente dal taglio "ridotto" delle unità di computo, definite su basi funzionali.

Si sottolinea che le cessioni derivanti da piani attuativi (di zone di espansione) sono considerate -(e da considerarsi)- esclusivamente di pertinenza dell'ambito di lottizzazione e che non si considerano le disponibilità derivanti dalle zone G, considerate di pertinenza dell'attrezzatura specifica e comunque a disposizione degli ospiti quotidiani che utilizzano i servizi generali.

*d) valutazioni e soluzioni prospettate.*

Si confermano come zone urbanistiche standard tutte quelle già in uso o acquisite al patrimonio pubblico o per le quali il vincolo di destinazione si è perfezionato. Tutte le altre continuano ad essere identificate come aree destinate al soddisfacimento dei fabbisogni standard per le zone B , ma tale classificazione urbanistica diventa definitiva a seguito dell'esercizio, da parte della Pubblica Amministrazione del diritto- facoltà di esproprio secondo le modalità di Legge. Fino al verificarsi di tale condizione e comunque decorsi cinque anni dalla data di approvazione del PUC tali aree sono oggetto di una ridefinizione urbanistica che le disciplina come aree di trasformazione a destinazione mista pubblico-privato essendo una quota parte destinata all'edificazione privata. Pertanto tali aree sono classificate come composte per il 60% come zone B e per il 40% come zone S e la loro utilizzazione è normata dall'art.19

**RIFERIMENTI DIMENSIONALI E INDICAZIONI PER L'UTILIZZO DELLE AREE  
STANDARD – ARTICOLAZIONE PER BACINI URBANISTICI**

**BACINO URBANISTICO N°1 – CENTRO STORICO**

Le indicazioni relative sono contenute nel Piano Quadro

**BACINO URBANISTICO N°2:**

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 65 ha
- residenti di riferimento 4251 ab      densità 66 ab/ha
- andamento tendenziale -6%
- volumi utili residenziali 671.831 mc    40% del complessivo
- volumi utili compless. 1.676.175
- valore medio fondiario 4,23
- il tessuto residenziale consolidato non è suscettibile di incrementi.

Repertorio delle disponibilità:

<b>BACINO N° 2</b>	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS						
S1	19.130	6.537				
S1*						
S1 + S1*			6.537	-12.593	Deficit coperto dal differenziale positivo delle S2 del bacino 4 (4.214) nonché da aree S2 dello stesso bacino (8.379)	
S2	8.502	11.070				
S2*						
S2 + S2*			11.070	2.568	Copre parte del deficit S1 dello stesso bacino (8.379) nonché parte del deficit S2 del bacino 3 ( 2.123)	
S3	38.259	71.933				
S3*						
BS3*		7.934				
S3 + S3*+ 40%BS3*			75.107	36.848		
S4	10.628	58.779				
S4 + 60%BS3*			15.516	4.888		
<b>Totale S</b>	<b>76.519</b>	<b>156.253</b>	<b>108.230</b>	<b>31.711</b>		

Il settore urbano è caratterizzato dalla differenziazione tra il nucleo prevalentemente residenziale a nord e il nucleo prevalentemente direzionale a sud.

*Gli indirizzi e gli strumenti operativi proposti dal piano sono i seguenti:*

- *Aree del fuso tra viale Colombo e via Diaz:*

*Piano particolareggiato di iniziativa comunale e conferenza di servizio, riguardanti le aree a destinazione servizi, (demaniali) da integrare con le aree di completamento B4.*

*nella redazione del P.P. si deve tener conto della soluzione viabilistica e dovrà essere curata la permeabilità pedonale (Via Diaz-Viale Colombo-Lungomare); gli edifici scolastici esistenti sul lato mare di Viale Colombo dovranno trovare migliore localizzazione (nelle aree demaniali) sul lato opposto.*

### BACINO URBANISTICO 3

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 91,5 ha
- residenti di riferimento 20214 ab      densità 221 ab/ha
- andamento tendenziale -7%
- volumi utili residenziali 3.050.973 mc      70% del complessivo
- volumi utili compless. 4.337.769 mc
- valore medio fondiario 8,4 mc/mq
- il tessuto residenziale consolidato non è suscettibile di incrementi.

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 3	Fabbisogno.	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS						
S1	90.963	9.426				
S1*						
S1 + S1*			9.426	-81.537	Deficit coperto dal differenziale positivo delle S1 del bacino 7 (8.241) e del bacino 6 (1.801), nonché da aree GS del bacino 9 (71.495)	-
S2	40.428	7.493				
S2*		5.774				
S2 + S2*			10.957	-29.471	Deficit coperto da aree GS del bacino 5 (29.471)	-
S3	181.926	35.839				
S3*						
BS3*		2.243				
S3 + S3*+ 40%BS3*			36.736	-145.190	Deficit coperto dal differenziale positivo delle S3 del bacino 2 (29.082), del bacino 4 (78.680) e del bacino 6 (37.428)	-
S4	50.535	85.243				-
S4 + 60%BS3*			56.752	6.217		
						6.217
<b>Totale S</b>	<b>363.852</b>	<b>146.018</b>	<b>113.871</b>	<b>-263.148</b>		<b>6.217</b>

E' l'area più densamente costruita dell'intera città con elevata densità sia abitativa che di attività economiche. Posto al centro delle direttrici di

percorrenza verso il settore nord della città e nord-est dell'area metropolitana, è inoltre attraversato da elevati flussi veicolari che interessano praticamente l'intera rete viaria. Drammatica la carenza dei parcheggi, sia per i residenti che per gli utilizzatori delle strutture direzionali e commerciali (Mercato di S. Benedetto, Grandi magazzini, ecc.). Fortemente deficitario in tutte le componenti di servizio standard e privo di sostanziali possibilità di risoluzione autonoma.

*I criteri di intervento e gli strumenti attuativi proposti dal Piano sono i seguenti:*

- *limitazione severa di ogni incremento volumetrico con il controllo dettagliato e puntuale delle trasformazioni ammesse nel "consolidato";*
- *integrazione dei parcheggi previsti dal "Piano Parcheggi" con una rete diffusa per i fabbisogni dei residenti, anche con il ricorso agli interrati pluripiano, per una disponibilità complessiva non inferiore ai 50.000 mq;*
- *la ridefinizione della viabilità rafforzando il collegamento trasversale verso l'asse mediano e scoraggiando i flussi nord-sud; si demanda al Piano Urbano del Traffico la gestione degli spazi disponibili per la mobilità con l'obiettivo di ottenere progressivamente anche e soprattutto attraverso il servizio di trasporto pubblico- la drastica riduzione dei flussi di attraversamento, in particolare lungo via Dante che rappresenta l'unico modulo spaziale in grado di riconvertirsi come "strada-piazza" con funzioni di connettivo pubblico dell'intero settore urbano;*
- *si demanda al Piano del Commercio la verifica delle possibilità di ridefinire le quote dei settori commerciali e i livelli di servizio; in particolare, per quanto riguarda il Mercato Civico, l'esigenza di salvaguardare una funzione "unica" nel panorama cittadino, deve contemperarsi con le disponibilità degli spazi;*
- *la risoluzione del fabbisogno di "verde urbano" (per il quale si stima un deficit di circa 15 ha) è affidata all'integrazione con i Parchi di settore di Monte Urpinu (a sud-est) e di Monte Claro (a nord-ovest). Questi impianti territoriali (per altro coevi all'insorgere dell'insediamento) possono ragionevolmente svolgere questa funzione avendo cura di ripristinare e privilegiare percorsi pedonali e di agevolare col trasporto pubblico le principali connessioni con la città; alla risoluzione del deficit i due sistemi possono concorrere con quote differenti in relazione alle diverse densità abitative fra le due porzioni (suddivise dalla via Dante) che più direttamente vi gravitano; nel sistema Monte Urpinu le aree da attrezzarsi con questa funzione ammontano a 10 ha e i restanti 5 nel complesso di Monte Claro, a partire dal cuneo più prossimo dell'ex ospedale psichiatrico;*
- *la risoluzione del deficit per le attrezzature per l'istruzione e di interesse comune si ritrova - come avviene attualmente - nella maggior disponibilità offerta dal bacino a nord (7) e dall'integrazione delle aree GS dei parchi Urbani di Monte Claro e Monte Urpinu;*
- *la predisposizione dei Piani Particolareggiati della Qualità per gli ambiti del Palazzo di giustizia/Piazza Repubblica e per la Testata Nord che, a partire da Piazza Giovanni, riunifica il complesso del Teatro Civico, Conservatorio, Vivaio Comunale, la crosta di via Bacareda sino alla piazza del mercato.*

## BACINO URBANISTICO N°4

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 115 ha
- residenti di riferimento 11151 ab      densità 72 ab/ha
- andamento tendenziale -6%
- volumi utili residenziali 1.479.625 mc      75% del complessivo
- volumi utili compless. 1.973.841
- valore medio fondiario 2,5

Le norme urbanistiche prevedono il mantenimento delle qualità insediative esistenti senza apprezzabili incrementi.

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 4	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS						
S1	50.180	48.225				
S1*						
S1 + S1*			48.225	-1.955	Deficit coperto da aree GS del bacino 4	-
S2	22.302	26.516				
S2*						
S2 + S2*			26.516	4.214	Copre il deficit S1 del bacino 4 (1955 mq) e parte del deficit S1 del bacino 2	-
S3	100.359	175.023				
S3*						
BS3*		10.040				
S3 + S3* + 40%BS3*			179.039	78.680	Copre parte del deficit S3 del bacino 3	
S4	27.878	76.909				-
S4 + 60%BS3*			30.377	2.499		2.499
<b>Totale S</b>	<b>200.719</b>	<b>336.713</b>	<b>284.157</b>	<b>83.438</b>		<b>2.499</b>

*I criteri di intervento e gli strumenti attuativi proposti dal Piano sono i seguenti:*

- ridefinizione delle aree di Monte Mixi e dello stadio Amsicora in modo da ottenere un comparto integrato di aree tipo G (portualità turistica, attrezzature ex Fiera e Polo sportivo di valenza urbana) secondo gli obiettivi programmatici del Quadro Normativo Su Siccu-S.Elia;
- l'apertura verso il parco di Monte Urpinu - soprattutto con la parte ex-cave di nuova integrazione- consente di elevare comunque la disponibilità di verde in vicinanza delle aree più densamente abitate;

- *la predisposizione del Piano Particolareggiato della Qualità per il complesso monumentale di Bonaria, esteso al Cimitero Monumentale; il P.P.Q. deve consentire la riorganizzazione complessiva delle aree del vincolo cimiteriale come sistema di verde urbano e prevederne l'acquisizione integrale;*
- *l'utilizzazione dell'area di Via Corsica come S2 / E, con integrazione di attrezzature di quartiere e residenza.*

## BACINO URBANISTICO N°5

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 60 ha (ambito urbanizzato)  
93 ha (parco di settore urbano)
- residenti di riferimento 8776 ab densità 147 ab/ha
- andamento tendenziale -7%
- volumi utili residenziali 1.248.103 mc 81% del complessivo
- volumi utili compless. 1.543.287
- valore medio fondiario 3,54

Le norme urbanistiche prevedono il mantenimento delle qualità insediative esistenti senza apprezzabili incrementi.

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 5	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS		554.059			A dedurre: 29.471 (S2 bac.3) +71.167 (S1, S2, S3 bac.5) + 10.815 (S3 bac.7)= 111.453	442.606
S1	39.492	14.574				
S1*						
S1 + S1*			14.473	-25.019	Deficit coperto da aree GS dello stesso bacino	-
S2	17.552	9.824				
S2*						
S2 + S2*			9.824	-7.728	Deficit coperto da aree GS dello stesso bacino	-
S3	78.984	37.950				
S3*						
BS3*						
S3 + S3*+ 40%BS3*			37.950	-41.034	Deficit coperto da aree S3 del bacino 6 (19.018) e da aree GS dello stesso bacino (22.016)	-
S4	21.940	26.545				-
S4 + 60%BS3*			21.940	-		
Totale S	157.968	88.893	84.288	-73.680		-

*I criteri di intervento e gli strumenti di attuazione previsti dal Piano sono i seguenti:*

- ridefinizione delle aree del Parco di Monte Urpinu riclassificato urbanisticamente come zona GS con prescrizione di Piano Particolareggiato

*di valenza ambientale esteso all'insieme delle aree del "Colle" (comprese le aree militari di cui si chiede la dismissione) che devono essere ricomposte secondo la propria unità morfologica e funzionale; il Piano Particolareggiato è sottoposto prioritariamente alle prescrizioni di salvaguardia richiamate nel Regolamento del Piano Territoriale Paesistico del Molentargius e di Monte Urpinu e deve essere redatto in ottemperanza alle indicazioni e prescrizioni regolamentari del Piano del Verde Urbano; per la funzionalità urbanistica il P.P. individua e garantisce la disponibilità delle quote afferenti come standard ai settori urbani che vi gravitano definite dal PUC nella misure e nelle destinazioni risultanti dalle tabelle soprariportate (S1= 24.918 mq; S2 = 21.549 mq; S3= 183.095 mq).*

## BACINO URBANISTICO N°6

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 77,9 ha
- residenti di riferimento 5630 ab densità 72 ab/ha
- andamento tendenziale -6%
- volumi utili residenziali 689.943 mc 74% del complessivo
- volumi utili compless. 927.731 mc
- valore medio fondiario 2 mc/mq

L'intero comparto deriva da pianificazione attuativa e pertanto le norme urbanistiche prevedono, per l'insediamento esistente, il mantenimento delle quantità/qualità definite.

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 6	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS						
S1	25.331	22.385				
S1*		16.109				
S1 + S1*			32.050	6.719	Copre parte del deficit S1 del bacino 3	-
S2	11.258	6.340				
S2*						
S2 + S2*			6.340	-4.918	Deficit coperto da aree GS del bacino 5	-
S3	50.661	99.457				
S3*		21.368				
BS3*		6.115				
S3 + S3*+ 40%BS3*			114.724	64.063	Copre parte del deficit S3 del bacino 3 (37.428) e del bacino 5 (19.018)	-
S4	14.073	45.272				-
S4 + 60%BS3*			17.742	3.669		3.699
Totale S	101.323	217.046	170.856	69.533		3.699

*La proposta di Piano prevede la costituzione dell'intervento coordinato interessante tutte le aree attestatae sull'asse mediano (programma asse mediano Q.N. 10/4)*

## BACINO URBANISTICO N°7

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 93,4 ha
- residenti di riferimento 12315 ab densità 132 ab/ha
- andamento tendenziale - 6 %
- volumi utili residenziali 1.616.843 mc 78% del complessivo
- volumi utili compless. 2.062.055 mc
- valore medio fondiario 3 mc/mq

Costituito per circa una metà da interventi di piano attuativo. Le norme urbanistiche prevedono il mantenimento delle qualità insediative esistenti senza apprezzabili incrementi.

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 7	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS						
S1	55.418	63.659				
S1*						
S1 + S1*			63.659	8.241	Copre parte del deficit S1 del bacino 3	-
S2	24.630	27.288				
S2*						
S2 + S2*			27.288	2.658	Copre parte del deficit S3 del bacino 7	-
S3	110.835	81.577				
S3*		9.719				
BS3*		24.879				
S3 + S3*+ 40%BS3*			97.362	-13.473	Deficit coperto da aree da aree S2 del bacino 7 (2.658) e da aree GS del bacino 5 (10.815)	-
S4	30.788	34.667				-
S4 + 60%BS3*			34.429	3.641		3.641
<b>Totale S</b>	<b>221.671</b>	<b>241.793</b>	<b>222.739</b>	<b>1.068</b>		<b>3.641</b>

A fronte di una presenza significativa di attrezzature per l'istruzione e di quartiere (che contribuiscono ad assorbire parte del carico del bacino 3), si registra la necessità di integrazione dei verdi.

*I criteri di intervento e gli strumenti attuativi previsti dal Piano sono i seguenti:*

- *l'integrazione dei verdi e delle attrezzature sportive utilizzando le aree libere da edificazione derivanti dagli interventi coordinati della fascia lungo*

*l'asse mediano in modo da connettere il quartiere verso Monte Claro e il Terramaini, oltre che verso le aree GS del Monte Urpinu;*

- *la predisposizione del Piano Particolareggiato della Qualità per la definizione degli spazi compresi tra la piazza Giovanni XXIII ed il teatro comunale (una nuova centralità urbana);*

### BACINO URBANISTICO N°8

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 64,47 ha (settore urbano)
- residenti di riferimento 2892 ab densità ab/ha
- andamento tendenziale - 3 %
- volumi utili residenziali 341.643 mc 32% del complessivo
- volumi utili compless. 1.064.243 mc
- valore medio fondiario 1,65 mc/mq (sul settore urbano)

Di servizio, ha svolto funzioni di supporto per l'area centrale (parcheggi).

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 8	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS						
S1	13.014	3.592				
S1*						
S1 + S1*			3.592	-9.422	Deficit coperto dal differenziale positivo delle aree S2 dello stesso bacino (8.532) nonché da aree GS del bacino 10 (890)	-
S2	5.784	14.316				
S2*						
S2 + S2*			14.316	8.532	Copre parte del deficit S1 dello stesso bacino	-
S3	26.028	5.815				
S3*						
BS3*		1.135				
S3 + S3*+ 40%BS3*			6.269	-19.759	Deficit coperto da aree GS del bacino 10	-
S4	7.230	57.987				-
S4 + 60%BS3*			18.859	11.629		11.629
Totale S	52.056	82.845	43.036	-9.020		11.629

*Il piano prevede la sua rifunionalizzazione integrale secondo specifico Quadro Normativo.*

## BACINO URBANISTICO N° 9

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 94,25 ha (settore urbano)
- residenti di riferimento 5782 ab densità ab/ha
- andamento tendenziale -6%
- volumi utili residenziali 740.198 mc 65% del complessivo
- volumi utili compless. 1.143.094 mc
- valore medio fondiario 1,2 mc/mq (sul settore urbano)

E' composto da una parte urbana - congestionata e senza reali disponibilità, esclusa dalla fruizione del patrimonio pubblico (Università-Usl) - e da una parte (Monte Claro) a parco e servizi.

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 9	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS		223.736			A dedurre: 2.817 + 43.636 (S1 e S3 bac.9) + 27.183 (S3 bac.12) = 73.636	
S1	26.019	13.478				
S1*						
S1 + S1*			13.478	-12.541	Deficit coperto dal differenziale positivo delle aree S2 (9.724) e da aree GS (2.817), entrambe dello stesso bacino	-
S2	11.564	21.288				
S2*						
S2 + S2*			21.288	9.724	Ad equilibrare il deficit S1 dello stesso bacino	-
S3	52.038	11.221				
S3*						
BS3*		637				
S3 + S3*+ 40%BS3*			11.476	-40.562	Deficit coperto da aree GS dello stesso bacino	-
S4	14.455	37.345				
S4 + 60%BS3*			14.837	382		382
<b>Totale S</b>	<b>104.076</b>	<b>83.969</b>	<b>61.079</b>	<b>-42.997</b>		<b>382</b>

*La necessità di apertura del Parco (e delle sue attrezzature) di Monte Claro anche come giardino della città, è particolarmente rilevante per il buon funzionamento dei quartieri che vi si affacciano.*

*I criteri di intervento e gli strumenti di attuazione previsti dal Piano sono i seguenti:*

*ridefinizione delle aree come zona GS con prescrizione di Piano Particolareggiato di valenza ambientale esteso all'insieme delle aree del "Colle" (comprese le aree dell'ex Ospedale Psichiatrico attualmente in disponibilità alla A.S.L.) che devono essere ricomposte secondo la propria unità morfologica e funzionale; il Piano Particolareggiato deve essere redatto in ottemperanza alle indicazioni e prescrizioni regolamentari del Piano del Verde Urbano; per la funzionalità urbanistica il P.P. individua e garantisce la disponibilità delle quote afferenti come standard ai settori urbani che vi gravitano definite dal PUC nella misure e nelle destinazioni risultanti dalle tabelle soprariportate (S1= 47.632 mq; S3= 106.299 mq).*

## BACINO URBANISTICO N°10

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 127,38 ha (settore urbano)
- residenti di riferimento 4.047 ab densità ab/ha
- andamento tendenziale - 5 %
- volumi utili residenziali 402.405 mc 43% del complessivo
- volumi utili compless. 927.057 mc
- valore medio fondiario 6 mc/mq (sul settore urbano)

E' suddiviso in due porzioni, una residenziale e l'altra, oltre la ferrovia, per servizi generali e quote standard, di fatto attualmente non funzionali al quartiere.

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 10	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS		140.699			A dedurre: 890 + 19.759 (S1 + S3 bac.8) + 5.551 (S1 bac. 10) = 26.200	
S1	18.347	4.786				
S1*						
S1 + S1*			4.786	-13.561	Deficit coperto dal differenziale positivo delle aree S2 (679), S3 (7.331) e da aree GS (5.551) dello stesso bacino	-
S2	8.154	8.833				
S2*						
S2 + S2*			8.833	679	A parziale copertura del deficit S1 dello stesso bacino	-
S3	36.693	44.024				
S3*						
BS3*						
S3 + S3*+ 40%BS3*			44.024	7.331	A parziale copertura del deficit S1 dello stesso bacino	-
S4	10.193	46.580				
S4 + 60%BS3*			10.377	184	A parziale copertura del deficit S4 del bacino 19	
<b>Totale S</b>	<b>73.387</b>	<b>104.223</b>	<b>68.020</b>	<b>-5.367</b>		<b>-</b>

*Il Piano gestisce il comparto con le modalità della riqualificazione per le aree urbane e con specifico Quadro Normativo per la trasformazione.*

*Per la rifunzionalizzazione dei servizi il Piano prevede:*

- *di rendere accessibile il comparto aree oltre la ferrovia e ridefinirlo GS, con attrezzature per lo sport; ad incremento delle dotazioni standard;*
- *di reperire parcheggi nel tessuto a contatto con via S.Avendrace e via Po negli ambiti di riqualificazione; (zone D/ in trasformazione)*
- *di risolvere i collegamenti verso il parco di Tuvixeddu e di ridisegnare il nodo critico di Piazza S.Avendrace.*

## BACINO URBANISTICO 11

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 84,25 ha
- residenti di riferimento 15.226 ab                      densità 180 ab/ha
- andamento tendenziale - 8 %
- volumi utili residenziali 1.403.210 mc                      76% del complessivo
- volumi utili compless. 1.837.274 mc
- valore medio fondiario 3,5 mc/mq

Non si prevedono incrementi nel consolidato.

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 11	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS						
S1	68.517	48.226				
S1*						
S1 + S1*			48.226	-20.291	Deficit coperto da aree S3 del bacino 21 PI Tuvixeddu	-
S2	30.452	18.030				
S2*						
S2 + S2*			18.030	-12.422	Deficit coperto dal differenziale positivo delle aree S1 del bacino 18	-
S3	137.034	91.669				
S3*						
BS3*		2.247				
S3 + S3*+ 40%BS3*			92.344	-44.690	Deficit coperto da aree S3 del bacino 21 PI Tuvixeddu	-
S4	38.065	41.060				-
S4 + 60%BS3*			39.413	1.348		1.348
Totale S	274.068	201.232	198.237	-76.055		1.348

*I criteri di intervento e gli strumenti attuativi indicati sono i seguenti:*

- *rafforzamento delle attrezzature di interesse comune per una nuova centralità), (biblioteca, istruzione, . . )*
- *connessione con i parchi: verso i giardini di S. Michele e i margini lagunari, verso il colle di S. Michele e verso Tuvixeddu;*
- *programmi di riqualificazione per gli interventi IACP (e per le zone B e C attuate) per costituire il connettivo degli spazi verdi diffusi;*
- *piano particolareggiato per il nucleo dei servizi intorno alla Piazza Medaglia Miracolosa;*
- *riorganizzazione parcheggi cimitero.*

## BACINO URBANISTICO 12

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 70,91 ha
- residenti di riferimento 11459 ab densità 162 ab/ha
- andamento tendenziale - 8 %
- volumi utili residenziali 1.133.449 mc 83% del complessivo
- volumi utili compless. 1.368.397 mc
- valore medio fondiario 3,5

Si compone di una parte di tessuto compatto generata senza piani attuativi, di una parte derivante da piani di zona intensivi e da una parte di espansione (zone C) in via di completamento. Si registrano congestioni localizzate e assenza di strutture di servizio di qualità e livello superiore. Non si prevedono incrementi nel consolidato.

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 12	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS		40.064			A dedurre: 27.183 di aree S3 dello stesso bacino	14.477
S1	51.566	18.578				
S1*						
S1 + S1*			18.578	-32.988	Deficit coperto da aree GS del bacino 17	-
S2	22.918	19.823				
S2*						
S2 + S2*			19.823	-3.095	Deficit coperto da aree GS del bacino 17	-
S3	103.131	50.728				
S3*						
BS3*		3.071				
S3 + S3*+ 40%BS3*			51.956	-51.175	Deficit coperto da aree GS dello stesso bacino e del bacino 9 (50% + 50%)	-
S4	28.648	14.594				-
S4 + 60%BS3*			31.437	2.789		2.789
Totale S	206.263	106.794	121.794	-84.469		2.789

*I criteri di intervento e gli strumenti attuativi indicati dal Piano sono i seguenti:*

- ridefinizione delle aree standard oltre il seminario come GS;
- risoluzione del deficit, per quanto riguarda verde e attrezzature sportive, attraverso un sistema di connessione con il parco urbano di Monte Claro (saltando la barriera di via Cadello) e di risalite verso S. Michele: l'entità delle aree da attrezzare con funzione di verde standard è di 5 ha verso M. Claro e altrettanti verso S. Michele;
- ricollocazione all'interno delle necessarie quote di parcheggi.

**BACINO URBANISTICO 13 - S.ELIA**

Interamente definito da piano attuativo vigente e in realizzazione.

<b>BACINO N° 13</b>	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS						
S1	23.423	43.063				
S1*						
S1 + S1*			43.063	19.640	- 1.754 a copertura del deficit S1 del bacino 14	17.886
S2	10.410	32.888				
S2*						
S2 + S2*			32.888	22.478	- 4.731a copertura del deficit S2 del bacino 14	18.107
S3	46.845	214.673				
S3*						
BS3*						
S3 + S3*+ 40%BS3*			214.673	167.828		167.828
S4	13.013	138.596				-
S4 + 60%BS3*			51.398	38.385		38.385
<b>Totale S</b>	<b>93.691</b>	<b>429.220</b>	<b>342.022</b>	<b>248.331</b>		<b>242.206</b>

*Gli interventi sono definiti all'interno di Programmi di riqualificazione urbana in corso di predisposizione*

## BACINO URBANISTICO 14 (QUARTIERE DL SOLE)

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 66,15 ha
- residenti di riferimento 7.063ab densità 107 ab/ha
- andamento tendenziale stabile
- volumi utili residenziali 781.236 mc 79% del complessivo
- volumi utili compless. 983.732 mc
- valore medio fondiario 2,2

Non si prevedono incrementi nel consolidato.

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 14	Fabbisogno.	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS						
S1	31.784	30.030				
S1*						
S1 + S1*			30.030	-1.754	Deficit coperto da aree S1 del bacino 13	-
S2	14.126	9.755				
S2*						
S2 + S2*			9.755	-4.371	Deficit coperto da aree S2 del bacino 13	-
S3	63.567	62.486				
S3*						
BS3*		9.735				
S3 + S3*+ 40%BS3*			66.380	2.813		2.813
S4	17.658	25.037		0		-
S4 + 60%BS3*			22.484	4.826		4.826
Totale S	127.135	137.043	128.649	1.514		7.639

*Poiché il Quartiere è di recente formazione la dotazione delle aree Standard è quella prevista dalla Norma; la parte di proprietà privata viene acquisita con l'applicazione delle norme BS\* proposte; pertanto non si prevedono particolari strumenti di attuazione;*

## BACINO URBANISTICO 15 (POETTO)

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 22,88 ha
- residenti di riferimento 750ab densità 33 ab/ha
- andamento tendenziale stabile
- volumi utili residenziali 137.037 mc 88% del complessivo
- volumi utili compless. 157.063 mc
- valore medio fondiario 1 mc/mq

Non si prevedono incrementi nel consolidato.

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 15	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS		56.242				56.242
S1	3.375	6.835				
S1*						
S1 + S1*			6.835	3.460		3.460
S2	1.500	3.459				
S2*						
S2 + S2*			3.459	1.959		1.959
S3	6.750	36.446				
S3*						
BS3*						
S3 + S3*+ 40%BS3*			36.446	29.696		29.696
S4	1.875	82.678				-
S4 + 60%BS3*			2.742	-		867
Totale S	13.500	129.418	49.482	35.982		35.982

*L'ambito ricade nella perimetrazione del Parco (riserva naturale)- salvaguardia Legge 31. Gli interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale sono demandati al Piano del Parco.*

## BACINO URBANISTICO 16 (TERRAMAINI SUD)

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 197,19 ha
- residenti di riferimento 4.141ab densità 21ab/ha
- andamento tendenziale stabile
- volumi utili residenziali 362.827 mc 48% del complessivo
- volumi utili compless. 753.119 mc
- valore medio fondiario

Non si prevedono incrementi nel consolidato.

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 16	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS		123.141				123.141
S1	18.635	13.130				
S1*						
S1 + S1*			13.130	-5.505	In equilibrio con le aree S2 dello stesso bacino	-
S2	8.282	14.641				
S2*						
S2 + S2*			14.641	6.359	In equilibrio con le aree S1 dello stesso bacino	854
S3	37.269	54.529				
S3*						
BS3*		1.532				
S3 + S3*+ 40%BS3*			55.142	17.873		17.873
S4	10.353	15.703				-
S4 + 60%BS3*			11.919	1.566		1.566
Totale S	74.539	99.535	94.832	20.293		20.293

*L'ambito è disciplinato dal Quadro normativo Qn13.*

## BACINO URBANISTICO 17 CIMITERO S.MICHELE

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 130,43 ha
- residenti di riferimento 1.073ab densità 8 ab/ha
- andamento tendenziale - 4 %
- volumi utili residenziali 79.094mc 30% del complessivo
- volumi utili compless. 264.364 mc
- valore medio fondiario (dato non significativo)

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 17	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS		258.505			A dedurre: + 36.189 + 4.981 (S1 e S2 bac.12) = 41.170	222.422
S1	4.829					
S1*						
S1 + S1*				-4.829	Deficit coperto dal differenziale positivo delle aree S1 del bacino 18	-
S2	2.146					
S2*						
S2 + S2*				-2.146	Deficit coperto dal differenziale positivo delle aree S1 e S2 del bacino 18 (1.177 + 969)	-
S3	9.657	12.640				
S3*		63.445				
BS3*						
S3 + S3*+ 40%BS3*			50.707	41.050	-12.312 a copertura del deficit S3 del bacino 23	28.738
S4	2.683	45.513				-
S4 + 60%BS3*			7.526	4.843		
Totale S	19.315	121.598	58.233	38.918		28.738

*Il piano prevede la sua rifunionalizzazione integrale secondo specifico Quadro Normativo.*

*Per la riorganizzazione delle dotazioni di Standard di servizio, i criteri di intervento e gli strumenti di attuazione previsti dal Piano sono i seguenti: ridefinizione delle aree del Colle di S. Michele come zona GS con prescrizione di Piano Particolareggiato di valenza ambientale esteso all'insieme delle aree*

*del “Colle” che devono essere ricomposte secondo la propria unità morfologica e funzionale e integrate con il sistema delle GS/IC risultanti dagli interventi coordinati previsti nel Quadro Normativo QN5 Bingia Matta San Michele; il Piano Particolareggiato deve inoltre tenere presenti le indicazioni e prescrizioni regolamentari del Piano del Verde Urbano; per la funzionalità urbanistica il P.P. individua e garantisce la disponibilità delle quote afferenti come standard ai settori urbani che vi gravitano definite dal PUC nella misure e nelle destinazioni risultanti dalle tabelle soprariportate (S1= 18.606 mq; S3= 97.495 mq).*

## BACINO URBANISTICO 18

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 126,83 ha
- residenti di riferimento 9074ab densità 71,54 ab/ha
- andamento tendenziale - 4 %
- volumi utili residenziali 684.689 mc 72% del complessivo
- volumi utili compless. 946.665 mc
- valore medio fondiario 1 mc/mq

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 18	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS						
S1	40.833	62.559				
S1*		7.222				
S1 + S1*			66.892	26.059	- 1.177 a parziale copertura del deficit S2 del bacino 17; - 4.829 a copertura del deficit S1 del bacino rispettivamente 17 e - 12.422 a copertura del deficit S2 del bacino 11 = 18.428	7.631
S2	18.148	19.485				
S2*						
S2 + S2*			19.485	1.337	- 969 a copertura del deficit S2 del bacino 17	368
S3	81.666	139.018				
S3*						
BS3*		8.902				
S3 + S3*+ 40%BS3*			142.579	60.913		60.913
S4	22.685	36.959				-
S4 + 60%BS3*			27.396	4.711		
Totale S	163.332	274.145	256.352	93.020		68.912

*Costituito da interventi di piano attuati, nonostante un'ampia dotazione di standard, rivela l'esigenza di strutturarsi come polarità di interesse urbano. Il Piano prevede la ridefinizione dei comparti dislocati lungo viale Monastir attraverso specifico Quadro Normativo.*

**BACINO URBANISTICO 19 (AREA DI TRASFORMAZIONE)**

Ambito privo di insediamento consolidato;

<b>BACINO N° 19</b>	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS						
S1	828					
S1*						
S1 + S1*			-	-828	Deficit coperto dal differenziale positivo delle aree S1 del bacino 18	-
S2	368					
S2*						
S2 + S2*			-	-368	Deficit coperto dal differenziale positivo delle aree S2 del bacino 18	-
S3	1.656					
S3*						
BS3*						
S3 + S3*+ 40%BS3*			-	-1.656	Deficit coperto dal differenziale positivo delle aree S3 del bacino 20	-
S4	460					-
S4 + 60%BS3*				-460	Deficit coperto dal differenziale positivo delle aree S4 del bacino 10 (184) e del bacino 20 (316)	
<b>Totale S</b>	<b>3.312</b>	<b>-</b>		<b>-3.312</b>		<b>-</b>

*I criteri di intervento e gli strumenti di attuazione sono ridefiniti dal Quadro Normativo*

**BACINO URBANISTICO 20 (AREA DI TRASFORMAZIONE)**

Ambito privo di insediamento consolidato;

BACINO N° 20	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS						
S1	437					
S1*						
S1 + S1*			-	-437	Deficit coperto dalle aree S3 del Bacino 20	
S2	194					
S2*						
S2 + S2*			-	-194	Deficit coperto dalle aree S3 del Bacino 20	
S3	873	5.168				
S3*						
BS3*						
S3 + S3*+ 40%BS3*			5.168	4.295	Copre il deficit delle aree S1 (437) e S2 (194) del bacino 20 e le aree S3 (1.656) del bacino 19	2.008
S4	243		559			-
S4 + 60%BS3*				316		316
<b>Totale S</b>	<b>1.747</b>	<b>5.168</b>	<b>5.168</b>	<b>3.421</b>		<b>2.234</b>

*I criteri di intervento e gli strumenti di attuazione sono ridefiniti dal Quadro Normativo.*

## BACINO URBANISTICO 21 TUVIXEDDU- TUVUMANNU

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 82,23 ha
- residenti di riferimento 4.804 ab densità 58 ab/ha
- andamento tendenziale - 7 %
- volumi utili residenziali 428.719mc 67% del complessivo
- volumi utili compless. 634.999 mc
- valore medio fondiario 1,12

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 21	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS						
S1	21.618	22.030				
S1*						
S1 + S1*			22.030	412		412
S2	9.608					
S2*						
S2 + S2*			-	-9.608	Standard reperito all'interno delle S3 del PI Tuvixeddu	-
S3	43.236	178.47				
S3*						
BS3*						
S3 + S3*+ 40%BS3*			178.47	134.811	Copre il deficit S2 (9.608) del bacino 21, delle aree S3 (19.283) del bacino 22, delle aree S1 (20.291) del bacino 11e il deficit S3 (44.466) del bacino 11	41.163
S4	12.010	12.072	12.072			-
S4 + 60%BS3*			12.072	62		
<b>Totale S</b>	<b>86.472</b>	<b>212.149</b>	<b>212.149</b>	<b>125.677</b>		<b>41.575</b>

## BACINO URBANISTICO 22

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 47,4 ha
- residenti di riferimento 2794 ab      densità 59 ab/ha
- andamento tendenziale - 5 %
- volumi utili residenziali 468.646 mc    75% del complessivo
- volumi utili compless. 625.054 mc
- valore medio fondiario 1,8

Non si prevedono incrementi nel consolidato.

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 22	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS						
S1	12.573	10.731				
S1*						
S1 + S1*			10.731	-1.842	Deficit assoluto dalle aree S2 del bacino 22	-
S2	5.588	13.580				
S2*						
S2 + S2*			13.580	7.992	Copre il deficit della aree S1 del bacino 22 (1.842)	-
S3	25.146	5.333				
S3*						
BS3*		1.325				
S3 + S3*+ 40%BS3*			5.863	-19.283	Deficit coperto dalle aree S3 del Bacino 21 (PI Tuvixeddu)	-
S4	6.985	27.559				-
S4 + 60%BS3*			3.962	-3.023	Deficit coperto dal differenziale positivo delle aree S4 del bacino 8	
<b>Totale S</b>	<b>50.292</b>	<b>58.528</b>	<b>34.136</b>	<b>-16.156</b>		<b>-</b>

### BACINO URBANISTICO 23

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 82,9 ha
- residenti di riferimento 7.195ab densità 87 ab/ha
- andamento tendenziale stabile
- volumi utili residenziali 737.382 mc 88 % del complessivo
- volumi utili compless. 831.254 mc
- valore medio fondiario 1,7

Non si prevedono incrementi nel consolidato.

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 23	Fabbisogno.	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS						
S1	32.378	39.755				
S1*						
S1 + S1*			39.755	7.377	a parziale copertura del deficit S1 del bacino 25	-
S2	14.390	18.064				
S2*		6.814				
S2 + S2*			22.152	7.762	a parziale copertura del deficit S2 del bacino 25	-
S3	64.755	46.444				
S3*		7.123				
BS3*		4.312				
S3 + S3*+ 40%BS3*			52.443	-12.312	deficit coperto dal differenziale positivo delle aree S3 del bacino 17	-
S4	17.988	38.280				-
S4 + 60%BS3*			18.175	187		
<b>Totale S</b>	<b>129.511</b>	<b>160.792</b>	<b>132.525</b>	<b>3.014</b>		<b>-</b>

## BACINO URBANISTICO 24

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 94,58 ha
- residenti di riferimento 5.875 ab      densità 62 ab/ha
- andamento tendenziale stabile
- volumi utili residenziali 567.882 mc    86% del complessivo
- volumi utili compless. 659.434 mc
- valore medio fondiario 1,15

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 24	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS		44.533				44.533
S1	26.438	18.073				
S1*						
S1 + S1*			18.073	-8.365	deficit coperto dalle aree S2 dello stesso bacino	
S2	11.750	24.560				
S2*						
S2 + S2*			24.560	12.810	Copre il deficit S1 dello stesso bacino (8.365) e parte delle aree S2 del bacino 25 (4.445)	
S3	52.875	206.480				
S3*		7.338				
BS3*		1.789				
S3 + S3*+ 40%BS3*			211.598	158.723	- 21.064 e - 40.927 a copertura del deficit S3 dei bacini 25 e 26	96.732
S4	14.688	30.640				-
S4 + 60%BS3*			15.761	1.073		
<b>Totale S</b>	<b>105.751</b>	<b>288.880</b>	<b>269.993</b>	<b>164.242</b>		<b>96.732</b>

## BACINO URBANISTICO 25

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 78,53 ha
- residenti di riferimento 7.273 ab      densità 93 ab/ha
- andamento tendenziale stabile
- volumi utili residenziali 767.387 mc 61% del complessivo
- volumi utili compless. 1.257.583 mc
- valore medio fondiario 2,29

Non si prevedono incrementi nel consolidato.

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 25	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS						
S1	32.729	21.793				
S1*						
S1 + S1*			21.793	-10.936	Deficit coperto dal differenziale positivo delle aree S1 del bacino 23 (7.377) e dalle aree S2 del bacino 26 (3.559)	-
S2	14.546	4.313				
S2*						
S2 + S2*			4.313	-10.233	Deficit coperto dal differenziale positivo delle aree S2 del bacino 23 (7.762) e del bacino 24 (4.445)	-
S3	65.457	33.807				
S3*		5.273				
BS3*		17.787				
S3 + S3*+ 40%BS3*			44.393	-21.064	Deficit coperto dal differenziale positivo delle aree S3 del bacino 24	-
S4	18.183	22.447				-
S4 + 60%BS3*			20.672	2.489		
<b>Totale S</b>	<b>130.915</b>	<b>105.932</b>	<b>91.171</b>	<b>-39.744</b>		<b>-</b>

## BACINO URBANISTICO 26

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 48,44 ha
- residenti di riferimento 5.120ab densità 106 ab/ha
- andamento tendenziale stabile
- volumi utili residenziali 563.553mc 79% del complessivo
- volumi utili compless. 715.569 mc
- valore medio fondiario 2,3 mc/mq

Non si prevedono incrementi nel consolidato.

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 26	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS						
S1	23.040	8.221				
S1*						
S1 + S1*			8.221	-14.819	Deficit coperto dal differenziale positivo delle aree S2 dello stesso bacino	-
S2	10.240	33.327				
S2*						
S2 + S2*			33.327	23.087	- 14.819 a copertura del deficit S1 dello stesso bacino e -3.559 a copertura del deficit S2 del bacino 25	4.709
S3	46.080	425				
S3*						
BS3*		11.818				
S3 + S3*+ 40%BS3*			5.188	-40.892	Deficit coperto dal differenziale positivo delle S3 del bacino 24	-
S4	12.800	22.913				-
S4 + 60%BS3*			17.202	4.402		4.402
Totale S	92.160	76.794	63.938	-28.222		9.111



*Comune di Cagliari*  
*Divisione Urbanistica*

**PIANO URBANISTICO COMUNALE**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**ALLEGATO "C"**

**IDENTIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI RILIEVO PRESENTE  
NEL TERRITORIO COMUNALE**

**AGGIORNAMENTO MAGGIO 2002**

## **IDENTIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI RILIEVO PRESENTE NEL TERRITORIO COMUNALE**

Ai fini normativi sono considerati appartenenti alla categoria dei beni culturali gli edifici che presentano elementi di pregio materiale o culturale e, per il loro particolare livello progettuale, compositivo e costruttivo si propongono come la parte di maggior pregio del patrimonio edilizio presente all'interno del territorio comunale. In essi sono compresi i beni soggetti a vincolo ai sensi della legge 1089/39 (indicati negli elenchi allegati) ed i beni di proprietà pubblica costruiti da più di 50 anni, soggetti alle specifiche forme di tutela.

Vengono inoltre segnalati beni culturali non inclusi nelle categorie tutelate per i quali gli interventi sono comunque disciplinati dalle presenti prescrizioni normative.

Tale identificazione costituisce altresì segnalazione alla locale Soprintendenza ai B.A.A.S., la quale, valutandone le eventuali condizioni di valore culturale, potrà avviare più approfondite operazioni di catalogazione e tutela.

I Beni Culturali del Territorio comunale sono indicati nelle cartografie di Piano secondo la seguente classificazione :

- 1. I Palazzi storici*
- 2. Gli edifici storici di grande rilievo*
- 3. Le Architetture religiose e le loro pertinenze*
- 4. Gli edifici di Archeologia industriale, le aziende e residenze rurali storiche, alcuni edifici di "Archeologia militare".*
- 5. Le Ville*
- 6. Le Architetture moderne*
- 7. Il patrimonio architettonico diffuso*
- 8. Comparti Urbani Omogenei*
- 9. I percorsi storici*

## VINCOLI MONUMENTALI

### Castello

.101	Palazzo Amat	1089/39	Via Lamarmora
.102	Villino Zanda	1089/39	Via Genovesi 32
.103	Palazzo Boyl	1089/39	Via De Candia
.104	Palazzo Sanjust Ripoll	1089/39	Via Genovesi 20
.105	Palazzo Asquer Pilo Manca	1089/39	Via Lamarmora
.106	Palazzo Lostia	1089/39	Via Canelles 33
.107	Palazzo Cugia	1089/39	Via Genovesi
.108	Palazzo Barrago	1089/39	Piazza Carlo Alberto
.109	Palazzo Asquer	1089/39	Via Lamarmora 82
.110	Cappella di S. Maria della Speranza	1089/39	Via Duomo
.111	Palazzo Pes	1089/39	Via Lamarmora
.112	Palazzo Eredi Garzia	1089/39	Via Lamarmora
.113	Casa	1089/39	Via Martini 16
.114	Palazzo Azara	1089/39	Via Santa Croce
.115	Palazzo Atzeni Tedesco Marina	1089/39	Via Canelles
.201	Palazzo Tirso	1089/39	Piazza Deffenu
.202	Palazzo Scala di Ferro	1089/39	Viale Regina Margherita
.203	Antica Farmacia Saluz	1089/39	Piazza Martiri
.204	Palazzo Eredi Frau	1089/39	Viale Regina Margherita
.205	Palazzo Mazza Serventi	1089/39	Viale Regina Margherita 30
.206	Antico Caffè Genovese	1089/39	Viale Regina Elena
.207	Convitto Nazionale	1089/39	Via Manno

### Stampace

.301	Isolato di Stampace	1089/39	Via Santa Margherita Via Fara
.302	Convento di San Francesco	1089/39	Via Mameli
.303	Casa (III IV piano)	1089/39	Corso Vittorio Emanuele 40
.304	Edificio	1089/39	Via Caprera n.1
.305	Palazzo	1089/39	Via Azuni 50
.306	Casa	1089/39	Via Azuni
.307	Chiesa di S. Anna	1089/39	Via Azuni
.308	Chiesa di S. Efisio	1089/39	Vico Il S. Efisio
.309	Convento dei Padri Gesuiti	1089/39	Via Ospedale
.310	Orto Botanico	1089/39	Viale Fra Ignazio

### Villanova

.401 .....

### Ville e case rurali

.501	Villa Pernis e parco	1089/39	Via don Bosco
.502	Villa Usai	1089/39	Via San Benedetto 59
.503	Villa	1089/39	Via Milano 11a
.504	Villa Carboni	1089/39	Via San Michele 60
.505	Villa Binaghi	1089/39	Viale Trento 98 100
.506	Casa Barrago	1089/39	Via S. Giovanni

.507	Villa Satta	1089/39	Viale Trento
.508	Villa Devoto	1089/39	Viale Merello
.509	Villa Mulas	1089/39	Via Is Maglias
.510	Villa Pollini (Villa Doloretta)	1089/39	Strada Comunale di Donori
.511	Tenuta S. Giuseppe (Mannatzu)	1089/39	Strada Comunale Su Staini
.512	Cascina agricola	1089/39	Strada Comunale S.M. Chiara
.513	Casa Pernis	1089/39	Strada Comunale Bingia Matta
.514	Villa Asquer	1089/39	Viale Ciusa
.515	Villa Clara	1089/39	Via Liguria
	Edifici vari		
.601	Ex Lazzaretto	1089/39	Strada Comunale S. Bartolomeo
.602	Antica vetreria	1089/39	Via Italia (Pirri)
.603	Strutture in area archeologica	1089/39	Via Brenta
.604	Ex Mattatoio	1089/39	Via S. Lucifero
	Chiese		
.701	S. Simone e fabbricati adiacenti	1089/39	Località Sa Illetta
.702	S. Efisio	1089/39	Località Giorgino
.703	S. Pietro dei pescatori e pertinenze	1089/39	Viale Trieste 98 c

## PALAZZI STORICI

1	Palazzo Sanjust	Piazza Indipendenza	
2	Palazzo Amat	Piazza Indipendenza	vincolato
3	Palazzo Onnis	Via Canelles Via Martini	
4	Palazzo	Via Lamarmora	
5	Palazzo Floris Thorel	Via Lamarmora vico III Lamarmora	
6	Palazzo	Via Canelles vico III Lamarmora	
7	Palazzo	Via Canelles vico III Lamarmora	
8	Palazzo Cugia	Via dei Genovesi	vincolato
9	Palazzo Nin di San Tommaso	Via dei Genovesi	
10	Palazzo De Magistris	Via dei Genovesi	
11	Palazzo Siotto	Via dei Genovesi	
12	Palazzo Portico Cristo	Via dei Genovesi	
13	Palazzo d'angolo	Via Lamarmora P. Palazzo	
14	Palazzo	Via Genovesi vico III Genovesi	
15	Palazzo Sanna Cao	Via dei Genovesi	
16	Palazzo Rossi	Via Santa Croce	vincolato
17	Palazzo Pintor	Via Santa Croce	
18	Palazzo	Via Genovesi	
19	Palazzo Floris Thorel	Via Lamarmora	
20	Palazzo Amat (De Candia)	Via Canelles	
21	Palazzo	Via Lamarmora	
22	Palazzo Barrago	Piazza Carlo Alberto	vincolato
23	Palazzo Asquer (Zapata)	Via dei Genovesi	
24	Palazzo Asquer	Piazza Carlo Alberto	vincolato
25	Palazzo	Via dei Genovesi	
26	Palazzo Onnis Ravot	Via Lamarmora	
27	Palazzo	Via Duomo Via Fossario	
28	Palazzo	Via Canelles Via Duomo	
29	Palazzo	Via Canelles Via Duomo	vincolato
30	Palazzo Marchese d'Arcais	Via Canelles via Lamarmora	vincolato
31	Palazzo	Via Lamarmora 68 72	
32	Palazzo Carboni Boi	Via Corte d'Appello	
33	Palazzo Fois	Via Corte d'Appello	
34	Palazzo	Via Genovesi Via Lamarmora	
35	Palazzo Borro (Carnicer)	Via Lamarmora Via Canelles vico	
36	Palazzo Atzeni Tedesco	Via Canelles Via Duomo	vincolato
37	Palazzo Pes di San Vittorio	Vie Canelles vico	
38	Palazzo Aymerich	Via Lamarmora Via Genovesi	
39	Palazzo	Via dei Genovesi 38 46	
40	Palazzo Asquer Nin Pilo Manca	Via Lamarmora Via Genovesi	vincolato
41	Palazzo Nieddu	Via Corte d'Appello	
42	Palazzo Palomba	Via Canelle Via Lamarmora	
43	Palazzo Serra	Via Canelle Via Fossario	
44	Palazzo Loy Donà	Via Canelles via Fossario	
45	Palazzo	Via Canelles	
46	Palazzo	Via Lamarmora	
47	Palazzo	Via Lamarmora 18 Via Genovesi 7 15	
48	Palazzo Borro	Via Genovesi Via Corte d'Appello	

49	Palazzo	Via dei Genovesi 5	
50	Palazzo Teulada (Ripoll)	Via Genovesi Via Università	vincolato
51	Palazzo De Candia	Via Genovesi Via Università	
52	Palazzo Brondo Zapata	Via dei Genovesi	
53	Palazzo Rossi	Via Lamarmora via Genovesi	
54	Palazzo Pes Viale	Via Canelles	
55	Palazzo Boyl	Via De Candia	
56	Palazzo	Via Università	
57	Palazzo Merello	Viale Merello viale Trento	
58	Palazzo	Viale Trieste lato mare	
59	Palazzo Balletto	Viale Trieste Viale XXIX Novembre	
60	Palazzo residenziale	Via Mameli Via Carloforte	
61	Palazzo residenziale	Corso Vittorio Emanuele lato nord	
62	Palazzo residenziale	Corso Vittorio Emanuele lato nord	
63	Palazzo residenziale	Corso Vittorio Emanuele lato nord	
64	Palazzo	Via Caprera Viale Trieste	vincolato
65	Palazzo	Viale Trieste lato mare	
66	Palazzo	Viale Trieste	
67	Palazzo residenziale	Via Roma Via Maddalena	
68	Palazzo residenziale	Piazza del Carmine Viale Trieste	
69	Palazzo residenziale	Viale Trieste	
70	Palazzo Chapelle	Piazza del Carmine Viale Trieste	
71	Palazzo residenziale	Via Maddalena	
72	Palazzata unitaria	Piazza del Carmine, lato sud	
73	Palazzo residenziale	Piazza del Carmine Vico Malta	
74	Palazzo residenziale	Piazza del Carmine Via Sassari	
75	Palazzo d'abitazione	Via Sassari	
76	Palazzo d'abitazione	Via Sassari	
77	Palazzo d'abitazione	Via Sassari	
78	Palazzo d'abitazione	Via Sassari	
79	Palazzo d'abitazione	Via Sassari	
80	Palazzo d'abitazione	Via Sassari	
81	Palazzo d'abitazione	Via Sassari	
82	Palazzo d'abitazione	Via Sassari	
83	Palazzo d'abitazione	Corso Vittorio E.	
84	Palazzo d'abitazione	Via Portoscalas	
85	Palazzo d'abitazione	Viale Fra Ignazio Via Portoscalas	
86	Palazzo d'abitazione	Piazzetta Santa Restituta	
87	Palazzo d'abitazione	Via Azuni	vincolato
88	Palazzo d'abitazione	Via Azuni	vincolato
89	Palazzo d'abitazione	Corso Vittorio E. Via Sassari	
90	Palazzo residenziale	Corso Vittorio E. (Piazza San Francesco)	
91	Palazzo residenziale	Corso Vittorio E. (Piazza San Francesco)	
92	Palazzo residenziale	Corso Vittorio E. Via Angioi	parz. vinc.
93	Palazzo residenziale	Corso Vittorio E. Via Angioi	
94	Palazzo residenziale	Via Angioi	
95	Palazzo residenziale	Via Angioi	
96	Palazzo residenziale	Via Angioi	
97	Palazzo residenziale	Via Angioi	
98	Palazzo residenziale	Via Angioi Via Crispi	

99 Palazzo residenziale	Via Crispi
100 Palazzo residenziale	Largo Carlo Felice Via Crispi
101 Palazzo residenziale	Largo Carlo Felice
102 Palazzo Rossi Pipia	Piazza Yenne
103 Palazzo residenziale	Piazza Yenne
104 Palazzo residenziale	Piazza Yenne
105 Palazzo residenziale	Piazza Yenne
106 Palazzo residenziale	Via Manno Piazza Yenne
107 Palazzo residenziale	Via Manno Largo C.F. Via Baylle
108 Palazzo residenziale	Largo Carlo F.
109 Palazzo residenziale	Via Manno Via Baylle
110 Palazzo residenziale	Via Baylle (Piazzetta)
111 Palazzo residenziale	Via Manno
112 Palazzo residenziale	Via Manno
113 Palazzo residenziale	Via Manno
114 Palazzo residenziale	Piazzetta Savoia
115 Palazzo residenziale	Via Baylle Via Savoia
116 Palazzo residenziale	Piazzetta Savoia
117 Palazzo residenziale	Via Baylle (fronte S. Agostino)
118 Palazzo residenziale	Via Baylle
119 Palazzo residenziale	Via Baylle
120 Palazzo residenziale	Via Baylle via Sardegna
121 Palazzo residenziale	Via Baylle
122 Palazzo "La Rinascente"	Via Roma Portici
123 Palazzo Magnini	Via Roma Portici Via Baylle
124 Palazzo Magnini	Via Roma Portici Via Baylle (est)
125 Palazzo Putzu Spano	Via Roma Portici Via Napoli
126 Palazzo	Via Roma Portici Via Napoli (est)
127 Palazzo	Via Roma Portici Via Barcellona
128 Palazzo	Via Roma Portici Via Barcellona (est)
129 Palazzo Cinema Nuovo Odeon	Via Roma Portici
130 Palazzo	Via Roma Portici Via dei Mille
131 Palazzo Devoto	Via Roma Portici Via dei Mille
132 Palazzo	Via Roma Portici Via Concezione
133 Palazzo	Via Roma Portici
134 Palazzo	Via Roma Portici Via Lepanto
135 Palazzo Ravenna	Via Roma Portici
136 Palazzo I.N.A.	Via Roma Portici Giardini Darsena
137 Palazzo	Viale Regina M. V. Sardegna V. Cavour
138 Palazzo	Via Barcellona (spalle portici)
139 Palazzo	Via Napoli (spalle portici)
140 Palazzo	Via Napoli asse via Cavour
141 Palazzo	Via Napoli
142 Palazzo	Via Barcellona
143 Palazzo	Via Sicilia V. Napoli V. Barcellona
144 Palazzo oggi Scuola Galilei	Via S. Eulalia
145 Palazzo	Via Dettori Via Barcellona
146 Palazzo	Via Dettori Piazza San Sepolcro
147 Palazzo	Piazzetta Savoia Via Dettori
148 Palazzo	Piazza Dettori n.5
149 Palazzo	Via Manno Vico Manno

150 Palazzo	Via Manno (lato Monte)	
151 Palazzo (sede Telecom)	Via Mazzini Via Spano	
152 Palazzo Aymerich	Via Mazzini	
153 Palazzo	Via Manno Via Torino	parz. vinc.
154 Palazzo	Via Torino V. S. Salvatore da Horta	
155 Palazzo Scala di Ferro	Viale Regina Margherita V. Torino	vincolato
156 Palazzo Saggianti	Viale Regina M. Via dei Pisani	vincolato
157 Palazzo	Viale Regina M. Via dei Pisani (lato sud)	
158 Palazzo	Viale Regina Margherita	
159 Palazzo	Viale Regina Margherita Via Cavour	
160 Palazzo	Viale Regina Margherita angolo Gesù	
161 Palazzo	Viale Regina Margherita	
162 Palazzo	Viale Regina M. (la botanica)	
163 Palazzo	Vico Regina Margherita	
164 Palazzo	Scalette via Lanusei	
165 Palazzo	Piazza Costituzione V. Garibaldi	
166 Palazzo Valdes	Viale Regina Elena Via Sulis	
167 Palazzo	Via Sulis	
168 Palazzo (C.I.F.)	Via San Giovanni	
169 Palazzo (oggi Circoscrizione)	Via San Giovanni	
170 Palazzo	Via Ozieri Via Macomer	
171 Palazzo	Via San Saturnino	
172 Palazzo	Via Carducci Piazza Galilei (intero isolato)	
173 Palazzo	Via Carducci V. Manzoni V. Leopardi	
174 Palazzo	Vie Carducci Manzoni Leopardi Alfieri	
175 Palazzo	Piazza San Benedetto V. Paoli V. Manzoni	
176 Palazzo	Piazza San Benedetto Vie Manzoni Dante	
177 Palazzo	Via Dante	
178 Palazzo	P. S. Benedetto Vie Dante S. Benedetto	
179 Palazzo	P. S. Benedetto Vie S. Benedetto Puccini	
180 Palazzo	P. San Benedetto Vie Puccini Dante	
181 Palazzo	Via Dante	
182 Palazzo	P. S. Benedetto Vie Dante Paoli	
183 Palazzo	Vie Paoli Carducci	
184 Palazzo Doglio	Vie Logudoro Goceano Nuoro	
185 Palazzo	Via Garibaldi Via E. d'Arborea	
186 Palazzo	Via Pola	
187 Palazzo eredi Frau	Viale Regina Margherita	vincolato
188 Palazzo Tirso	Piazza Deffenu	vincolato

## EDIFICI DI GRANDE RILIEVO

1	Castello di San Michele	Colle di San Michele	
2	Complesso ex Manicomio di Monte Claro	Monte Claro	
3	Ex Ospizio San Vincenzo	Viale San Vincenzo	
4	Galleria d'Arte Moderna	Giardini Pubblici	
5	Istituto dei ciechi	Viale Fra Ignazio	
6	Anfiteatro romano	Viale Fra Ignazio	
7	Facoltà di Scienze Politiche	Viale Fra Ignazio	
8	Facoltà di Economia e Commercio	Viale Fra Ignazio	
9	Facoltà di Giurisprudenza	Viale Fra Ignazio	
10	Istituto dei Salesiani	Viale Fra Ignazio	
11	Palazzo delle Scienze	Via Anfiteatro	
12	Istituto di Biologia	Via Porcell	
13	Istituto di Biologia	Via Porcell	
14	Cittadella dei Musei	Piazza Arsenale	
15	Porta Cristina	Piazza Arsenale	
16	Complesso delle Carceri di San Pancrazio	Piazza Arsenale	
17	Torre di San Pancrazio	Piazza Indipendenza	
18	Palazzo delle Seziate	Piazza Indipendenza	
19	Torri medievali Franca e Tedeschina	Piazza Arsenale	
20	Ex Museo Archeologico	Piazza Indipendenza	
21	Conservatorio delle Figlie della Provvidenza	Piazza Indipendenza	
22	Ospedale San Giovanni di Dio	Via Ospedale	
23	Palazzo Viceregio	Piazza Palazzo	
24	Palazzo Arcivescovile	Piazza Palazzo	
25	Ex Palazzo di Città	Piazza Palazzo	
26	Torre dell'Elefante	Piazzetta San Giuseppe	
27	Palazzo Tridentino - Università Regia	Via Università	
28	Torre del Leone	Piazzetta Lamarmora	vinc.(Pal. Boyl)
29	Scuola di Santa Caterina	Bastione di Santa Caterina	
30	Scuola "Riva"	Piazza Garibaldi	
31	Torre dello Sperone o degli Alberti	Via Ospedale	
32	Ex Mulino Costa	Via Roma	
33	Palazzo delle Poste	Piazza del Carmine	
34	Camera di Commercio	Largo Carlo Felice	
35	Banca Commerciale	Largo Carlo Felice	
36	Banco di Napoli	Largo Carlo Felice	
37	Edificio	Largo Carlo Felice	
38	Edificio	Largo Carlo Felice	
39	Palazzo della Rappresentanza del Governo	Piazza del Carmine	
40	Scuola elementare	Via del Carmine	
41	Palazzo Vivinet	Via Roma	
42	Stazione Ferrovie dello Stato	Piazza Matteotti	
43	Palazzo Municipale	Via Roma	
44	Convitto Nazionale	Via Manno	vincolato
45	Presidio Militare - Comando	Via Torino	
46	Palazzo Frau	Viale Regina Margherita	vincolato

47	Complesso Monumentale del Gesù	Viale Regina Margherita	
48	Comando della Legione dei Carabinieri	Via Sonnino	
49	Ex Mattatoio	Via San Lucifero	vincolato
50	Archivio di Stato	Via Sonnino	
51	Chiesa di S. Efisio e Villa	Località Giorgino	vincolato
52	Ex Lazzaretto	Borgo S. Elia	vincolato
53	Fortino di Sant'Ignazio	Colle di Sant'Ignazio	
54	Torre di Santo Stefano o del Prezzemolo	Colle di Sant'Ignazio	
55	Torre di S. Elia e area monumentale - archeol.	Sella del diavolo	
56	Torre del Poetto	Sella del diavolo	
57	Istituto di Botanica	Viale Fra Ignazio	
58	Fontana di San Guglielmo	San Guglielmo	
59	Mura della città		
60	Torre della "Quarta règia"	loc. la Scaffa	

## ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE E RURALE

1	Capannoni gemelli	Viale Elmas	
2	Ex Casa Lostia	Viale Elmas	
3	Villa Pollini	Strada Comunale di Donori	vincolato
4	Ex Casa Ciarella	Viale Elmas	
5	Ex Casa Floris	Viale Elmas	
6	Complesso edifici del Consorzio Agrario	Viale Elmas	
7	Casa Cantoniera e annessi	Piazza S. Avendrace	
8	Edificio industriale	Via Po	
9	Edificio industriale	Via Po	
10	Area AGIP	Via Santa Gilla	
11	Ex Cementerie di Sardegna	Via Santa Gilla	
12	Fattoria Sa Illetta	Località Sa Illetta	vincolato
13	Stazione di Posta	Via dei Valenzani	vincolato
14	Distillerie Vinalcool	Viale Ciusa	
15	Fattoria Mannatzu	Via Paracelso	vincolato
16	Casa Fattoria Villa	Via Nastro Azzurro	
17	Istituto Agrario	Via S. Alenixedda	
18	Edificio industriale	Viale Marconi	
19	Casa d'Aquila	Via Cettigne	
20	Casa Su Baroni	Via Tuveri	
21	Complesso Semolifici SEM	Viale La Plaia	
22	Ex Magazzini generali	Via XX Settembre Vle Bonaria	
23	Casa "La Fattoria"	Via sa Perda Bianca	
24	Bunker Monte Mixi (con giardino)	Via Monte Mixi	
25	Bunker Monte Mixi	Via Morgagni	
26	Magazzini del Sale "La Palafitta"	Canale di San Bartolomeo	
27	Complesso direzionale Regie Saline	La Palma	
28	Fabbrica del Tabacco	Saline di Stato	
29	Bunker II Guerra	Is Guadazzonis	
30	Casa dei Pescatori e Bunker	Is Guadazzonis	
31	Casa Fattoria "Medau Su Cramu"	Località Medau Su Cramu	
32	Bunker silos	Medau Su Cramu	
33	Fabbrica Su Bullu Sali di Bromo	Medau Su Cramu	
34	Bunker	Medau Su Cramu	
35	Bunker	Medau Su Cramu	
36	Bunker fontana	Medau Su Cramu	
37	Magazzino Saline di Stato	Medau Su Cramu	
38	Ponte in Ferro	Medau Su Cramu	
39	Vasconi in batteria	Saline Palamontis	
40	Casa Salinieri - bunker	Saline Palamontis	
41	Idrovora di Palamontis Regie Saline	Saline Palamontis	
42	Casa dei Salinieri	Saline Palamontis	
43	Bunker	Saline Palamontis	
44	Bunker	Saline Palamontis	
45	Magazzino delle saline	Su Rolloni	
46	Complesso idrovora de "Su Rolloni"	Su Rolloni	
47	Bunker	Viale Colombo	
48	Edifici militari	Via Nuoro	
49	Capannoni ex M. Cao	Viale Bonaria	
50	Capannone	Viale Trieste	
51	Ex fonderia	Viale Diaz	
52	Ex Casa Cantoniera "Sulcitana"	Loc. la Scaffa	

## ARCHITETTURE MODERNE

1 Palazzo della Regione	Viale Trento
2 Facoltà di Ingegneria - padiglione Mandolesi	Piazza d'Armi
3 Facoltà di Lettere - padiglione	Piazza d'Armi
4 Edificio di Abitazione	Piazza Kennedy
5 Edificio di Abitazione	Via Piemonte
6 Auditorium del Conservatorio	Piazza Porrino
7 Ex Albergo del povero	Viale Fra Ignazio
8 Palazzo d'abitazione	Via Pola Via Mameli
9 Palazzo d'abitazione	Via Pola Corso Vittorio
10 Istituto Universitario - Pediatria	Via Ospedale Via Porcell
11 Istituto Universitario - Pediatria	Via Porcell
12 Clinica Aresu	San Guglielmo
13 Edificio area clinica Aresu	San Guglielmo
14 Scuola Media all'aperto A. Mereu	Salita de S'Avanzada
15 Ex Provveditorato agli Studi	Via San Saturnino
16 Intendenza di Finanza	Via Bacaredda
17 Edificio d'abitazione d'angolo	Via Macomer
18 Palazzo Zedda	Piazza Garibaldi
19 Edificio di abitazione	Piazza Gramsci
20 Edificio d'abitazione	Via Garibaldi
21 Edificio d'abitazione	Via E. D'Arborea via Oristano
22 Banca di Roma	Piazza Yenne
23 Edificio d'abitazione	Via Angioi
24 Palazzo Costamarras	Largo Carlo Felice
25 Banca d'Italia	Largo Carlo Felice
26 Banca Nazionale del Lavoro	Largo Carlo Felice
27 Edificio d'abitazione e uffici ASL	Via Sonnino
28 Palazzo di Giustizia	Piazza Repubblica
29 Complesso scolastico Liceo Dettori	Via Cugia
30 Edificio d'abitazione	Piazza Gramsci
31 Sede INPS	Viale Regina Margherita
32 Sede RAI (ex GIL)	Viale Bonaria
33 Sede C.I.S.	Viale Bonaria
34 Padiglione Fiera della Sardegna	Viale Diaz
35 Padiglione Fiera della Sardegna Ingresso	Viale Diaz
36 Padiglione Fiera della Sardegna	Viale Diaz
37 Sala Figari Fiera della Sardegna	Viale Diaz
38 Ex Sanatorio Forlanini, parco e annessi	Via Is Guadazzonis
39 Stadio Amsicora Ingresso	Piazza Amsicora
40 Liceo Siotto	Viale Trento
41 Edificio d'abitazione	Corso Vittorio E.
42 Edificio d'abitazione	Via Mameli Via Carloforte
43 Edificio commerciale SVA	Via Roma Viale Trieste
44 Ex OMNI	Piazza Giovanni XXIII
45 Edificio militare	Viale Poetto a. V.le San Bartolomeo
46 Albergo ristorante Cala Mosca	Viale Cala Mosca
47 Ospedale Marino ex Colonia Marina	Lungomare Poetto

**VINCOLI PAESISTICI**

Legge

.001	Centro Storico	1089/39 e 1497/39
.002	La Plaia	1497/39
.003	Promontorio di S. Elia	1497/39
.004	Piazzale di Bonaria	1497/39
.005	Monte Urpinu	1497/39
.006	Falda orientale di Monte Urpinu	1497/39
.007	Necropoli di Tuvixeddu	1497/39

**VINCOLI ARCHEOLOGICI**

.801	Ruderi di epoca romana	1089/39	Viale Regina Margherita 1 (Inps)
.802	Area archeologica di età punica	1089/39	Via Garigliano
.803	Ruderi di età romana imperiale	1089/39	Via Baylle 80 (S. Agostino)
.804	Impianto termale di età romana	1089/39	Via Mercato Vecchio 4
.805	Ruderi di terme romane	1089/39	Via Nazario Sauro
.806	Resti di ambiente tardo repubblicano	1089/39	Via Caprera
.807	Necropoli alto medioevale	1089/39	Via Brenta via Simeto
.808	Area archeologica	1089/39	Viale Trieste 105
.809	Resti di età romana imperiale	1089/39	Via Cavour via Asquer
.810	Nucleo abitativo di età romana	1089/39	Via Tigellio
.811	Resti di età romana	1089/39	Via Tigellio via S'Ecce Manna
.812	Necropoli di Tuvixeddu	1089/39	Colle di Tuvixeddu

**SITI ARCHEOLOGICI**

1	via Brenta/Simeto	strutture	Am M
2	via Brenta/Simeto	sepulture	Am M
3	via Brenta/Simeto	strutture	Am M
4	via Brenta	strutture	P M
5	via Po	strutture	P
6	mattatoio	cisterna	P
7	via Po cavalcavia	strutture	PR
8	area Agip	sepulture	PR
9	via S. Gilla	sepulture	R
10	via S. Gilla/Po	strutture	PR
11	ingresso Enel	pozzi	P
12	centrale Enel	sarcofago	Am
13	centrale Enel	statua Bes	P

14 ex Montedison	cisterne	P
15 scuderia Pani	strutture	P Am
16 campo Scipione	strutture	P
17 campo Scipione	banchina	P
18 via Po/Garigliano	sepulture	Am
19 via Garigliano	strutture	P Am M
20 cant. Annunziata	Acqued.	R
21 villa Ciarella	Acqued.	R
22 linea ferrovia	materiali	P
23 pastificio Barilla	strutture	PR
24 via Montello	sepulture	P
25 via Montello	sepulture	P R
26 ancelle sacra fam.	sepulture	P
27 via S Donà	sepulture	P
28 scuola Codroipo	sepulture	P
29 margini catino	sepulture	P R
30 ed circoscrizione	cippo fun.	R
31 predio Ibba	sepulture	P R
32 villino Serra	sepulture	R
33 tomba Rubellio	sepultura	R
34 mapp 187 e altri	sepulture	P R
35 mapp vari	sepulture	P
36 v Garzia/convento	sepulture	P R
37 retro market	sepulture	P R
38 pineta Mulas	sepulture	P
39 area casa Mulas	cisterne	P
40 canyon	cisterne	PR
41 via V. Veneto	cisterna	PR
42 via V. Veneto	cave	Pm
43 via Bainsizza	cisterna	PR
44 via v veneto	cisterne	PR
45 villa Murru	sepulture	R
46 Grotta Vipera	sepulture	R
47 officina	sepulture	R
48 vico I S. Avendrace	sepulture	R
49 v S Avendr39-53	sepulture	R
50 cemenzeria	sepulture	P R
51 cemenzeria	cunicoli	Mod
52 cemenzeria	acquedotto	R
53 v S. Avendrace 39	sepulture	R
54 liceo Siotto	sepulture	R
55 liceo Siotto	cisterne	PR
56 liceo Siotto	cisterna	PR
57 scuola De Amicis	strutture	PR
58 via Zara	fornace	R
59 v S. Paolo/Trieste	strutture	P
60 v S. Paolo/Trieste	ed fun	R
61 villa Scano/Grauso	mosaici	R
62 via Maglias	sepulture	PR
63 via Maglias	sepultura	P
64 orto cappuccini	cisterna	PRM
65 orto cappuccini	cava	PRM

66 orto cappuccini	pozzo	PRM
67 orto cappuccini	cavità	R
68 sa duchessa	sepulture	Pr
69 sa duchessa	pozzo	M
70 piazza d'Armi	cavità	R
71 anfiteatro		R
72 via Basilicata	sepulture	Pr
73 colle M Claro	sepulture	Pr
74 colle M Claro	sepulture	R
75 v.le buon cammino	cave	R M
76 colle S Michele	cisterna	R Am
77 colle S Michele	chiesa	Am M
78 colle S Michele	castello	M Pm
79 colle S. Michele	iscr fun	R
80 campo Scipione	tophet	P
81 area S Paolo	strutture	R
82 area S. Paolo	sepulture	R Am
83 S Paolo	chiesa	M
84 S. Avendrace cripta	sepoltura	PR
85 liceo Siotto	cunicolo	M
86 sa duchessa	strutture	Pr
87 Cappuccini/anf	cunicolo	R
88 Anfiteatro	cisterna	R
89 cav. v. Po	cisterna	P
90 V. Bainsizza	cave	M
91 Fangario	sepol.	Am
92 colle dei Punici	cisterna	P
93 via N. Sauro	terme	R
94 via N. Sauro	strutture	R
95 mercato via Pola	pozzo	R -M
96 pressi mercato	cisterna	R
97 pressi mercato	cunicolo	
98 pressi mercato	pozzo	P
99 pressi Annunziata	sist. idraul	R
100 area salesiani	strutture	R
101 villa Tigellio	domus	R
102 villa Tigellio	terme	R
103 orto botanico	cisterna	R
104 orto botanico	vasche	R
105 orto botanico	materiali	R
106 orto botanico	pozzo	R
107 fac. Econ. Comm	cisterna	R
108 ospedale civile	cisterna	R
109 ospedale civile	cunicoli	
110 pronto soccorso	cisterna	RP
111 retro pal. scienze	cunicoli	M Pm
112 fosso S. Guglielmo	chiesa ipo	M
113 via S. Giorgio	strutture	M
114 via S. Giorgio	cisterna	RM
115 S. Efsio	ipogeo	R Am M
116 S. Restituta	ipogeo	R Am M
117 via Portoscalas	mosaici	R

118 corso Vitt. Em	mosaici	R
119 corso Vitt. Em	strutture	R M
120 S Bernardo	chiesa	M
121 S Michele	cunicoli	M Pm
122 S Michele	cisterna	R M
123 ospedale militare	cisterna	R M
124 piazza Yenne	cisterne	R
125 piazza Yenne	strutture	R
126 camera commercio	cisterna	R
127 vie Manno/Baylle	mosaico	R
128 S. Chiara	chiesa	M
129 S. Chiara	cisterna	R
130 S. Chiara	fornace	R
131 Vico Yenne	materiali	R
132 Via Angioy	tempio	R
133 Via Angioy	terme	R
134 Via Angioy	domus	R
135 Via Malta	tempio	R
136 via Tavolara	fogna	R
137 Carmine	strutture	R Am
138 Carmine	cisterne	R Am
139 palazzo fagioli	strutture	R
140 palazzo Fagioli	strada	R
141 viale Trieste 8	tempio	R
142 viale Trieste 8	strada	R
143 via Sassari	terma	R
144 Viale Trieste/Cap	terma	R
145 Viale Trieste/Roma	mosaico	R
146 via Caprera	strutture	R
147 S Pietro	sepulture	R Am
148 viale Trieste	strutture	R
149 viale Trieste 105	strutture	R
150 via Mameli	fornace	R
151 viale Trieste 151	materiali	Pr P R
152 Municipio	strutture	R
153 via Crispi	cisterna	R M
154 Piazza Carmine	platea	R
155 S Nicola	struttura	R M
156 Stazione FS	strutture	R
157 S Agostino vec	ipogeo	M
158 via Baylle	cisterna	RM
159 La rinascente	materiali	R
160 v Maddalena/mam	cisterna	RM
161 v Mameli	cisterna	RM
162 via Azuni/Yenne	strutture	RM
163 corso CIS	pavimento	R
164 corso/banca roma	strutture	R M
165 S Croce	cippo fun	R
166 S Maria monte	cunicoli	Pm
167 Bastione S Croce	serbatoio	Pm
168 via Genovesi	cippo fun	R
169 via Lamarmora	cippo fun	R

170	La purissima	cippo fun	R
171	La purissima	cisterna	R
172	p.zza Indipendenza	cisterne	R
173	p.zza Indipendenza	pozzo	M Pm
174	p.zza Indipendenza	cunicolo	Pm
175	S. Lucia	cunicolo	Pm
176	S. Lucia	pozzo	Pm
177	S. Lucia	cisterna	M
178	Prefettura	cippi fun	R
179	Prefettura	cisterna	M
180	Torre S. Pancrazio	cunicolo	M
181	Piazza C. Alberto	cisterne	R M
182	Piazza C. Alberto	cunicolo	Pm
183	Piazza C. Alberto	cisterna	M
184	Piazza C. Alberto	cisterna	M
185	Via Lamarmora	cisterna	M
186	Via Lamarmora	cisterna	M
187	Via Lamarmora	cisterna	M
188	via Lamarmora	cisterna	M
189	via Canelles	reperti cer	R
190	via Fossario	cisterne	M
191	via università	cisterna	RM
192	via università	colonna	R
193	via università	cunicoli	M
194	via università	cippo fun	R
195	torre aquila	cippi fun	R
196	via de Candia	cippo fun	R
197	Bastione s Remy	cunicoli	Pm
198	Cattedrale	cippo fun	R
199	Cattedrale	marmi	R
200	Cattedrale	cisterna	M
201	p.zza arsenale	cunicolo	Pm
202	Cittadella	cisterna	P
203	Cittadella	cisterna	R
204	Cittadella	cunicoli	Pm
205	P.zza costituzione	sepulture	R
206	Bastione monserr	cippi fun	R
207	Bastione monserr	cippi fun	R
208	Pal Mari	sepulture	R
209	Via Eleonora Ar	sepoltura	R
210	V.le Regina Margherita	pozzo	P
211	V.le Regina Margherita	struttura	R Am
212	V.le Regina Margherita	cunicolo	Pm
213	bastione manif	sepulture	R
214	via Cavour	silos cist	P R
215	S Eulalia	strutture	R Am
216	S Eulalia	strada	R
217	S Eulalia	cisterne	R M Pm
218	banca Italia	strutture	R
219	banca del lavoro	strutture	R
220	S Agostino	strutture	R Am
220	via Baylle	cisterna	R

222	pal cons region	cisterne	R
223	S Giacomo	cippo fun	R
224	S Giacomo	cippo fun	R
225	S Domenico	cippi fun	R
226	via Garibaldi	cippo fun	R
227	scuola Riva	sarcofago	R
228	via Sonnino	sarcofago	R
229	Via Sonnino/Iglesias	strutture	R Am
230	via Iglesias/Oristano	cisterna	R
231	vico Lanusei	strutture	R Am
232	vico Lanusei	sepulture	R Am
233	la botanica	sepulture	R
234	la botanica	fornace	Am
235	via XX settembre	strutture	R AmM
236	pal Inps	strutture	R Am
237	via Nuoro est	terma	R
238	via Nuoro ovest	tempio	R
239	regione Carab	strutture	R Am
240	Darsena	porto	R
241	Darsena	relitto	R
242	Via Campidano	strutt port	R
243	v.le Trieste	terme	R Am
244	corso Vittorio Emanuele	cisterna	R
245	via Sonnino/Deledda	cisterna	R
246	S. Lucifero	ed fun	R Am
247	S. Lucifero	ed fun	R Am
248	S. Lucifero	ed fun	R Am
249	Via Deledda	sepulture	R
250	v Deledda/Lo Frasso	sepulture	R
251	Scuola martini	sepulture	R Am
252	via S Eusebio	sepulture	R
253	scuola industr	sepulture	R Am
254	p.zza S Cosimo	pozzo	M Mod
255	p.zza S Cosimo	sepulture	R Am
256	p.zza S Cosimo	ed fun	R Am
257	via Garibaldi	cippo fun	R
258	molo ponente	materiali	P R
259	Proprietà Aramu	sepulture	R-Am
260	casa Strazzera	sepulture	R-Am
261	giardino Strazzera	sepulture	R-Am
262	casa sacerd.	sepulture	R-Am
263	via Dante	ed.funer.	R
264	via Dante	sepulture	R
265	S. Saturnino	sepulture	R-Am
266	S. Saturnino	sepulture	R-Am
267	S. Saturnino	ed.funer.	R-Am
268	S. Saturnino	ed.funer.	R-Am
269	via De Gioannis	sepoltura	R-Am
270	cim. Bonaria	ed.funer	R
271	cim .Bonaria	sepulture	R
272	cim. Bonaria	sepulture	R
273	cim. Bonaria	sepulture	R-Am

274	loc. Cappelletta	sepulture	R
275	Scalinata Bonaria	sepulture	R
276	piazzale Bonaria	sepulture	P
277	cim. Bonaria	ed.funer	R
278	chiesa S. Bardilio		M
279	proprietà Marini	sepulture	R-Am
280	Monte Urpinu	materiali	Preist
281	Monte Urpinu	materiali	R
282	La Palma	sepulture	R
283	vle Bonaria	sepulture	R
284	cimit Bonaria	sep ipog	R Am
285	via stampa	cippo fun	R
286	rist S Giuseppe	cippo fun	R
287	S Alenixedda	chiesa ab	M
288	S Nicola	chiesa	M
289	S Nicola	cippi fun	R
290	Terramaini	abitato	Pr
291	via Goldoni	materiali	Pr
292	via Cicale/Grilli	strutture	Pr R
293	via Cipressi/Cardinari	strutture	Pr
294	ex agrario	cisterna	R
295	S. Bartolomeo	abitato	Pr
296	S. Bartolomeo	grotta	Pr
297	S. Elia	grotta	Pr
298	Rampa		P
299	Marina piccola	reperti	Pr
300	Marina piccola	stazione	Pr
301	Grotta colombi	grotta	Pr
302	Monte S. Elia	insediamento	P RM
303	Grotta semaforo	grotta	Pr
304	Monte S Elia	cava	P R M
305	Bagno penale	grotta	Pr
306	Cala mosca	stazione	Pr
307	Semaforo	stazione	Pr
308	Poetto	sepoltura	R
309	Marina Piccola	stazione	Pr
310	Marina Piccola	strutture	R
311	Italcementi	sepulture	R Am
312	Ss. Annunziata	mosaico	R
313	Ss. Annunziata	statua	R
314	Campo Deplano	strutture	R
315	Via Azuni	mosaico	R
316	Via Azuni	statua	R
317	Via Azuni	materiali	Pr
318	Stabilimento Ausonia	necropoli	R
319	S. Bartolomeo	sepulture	R
320	S. Bartolomeo	strutture	R