



COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA



PIANO URBANISTICO COMUNALE



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I. NORME GENERALI

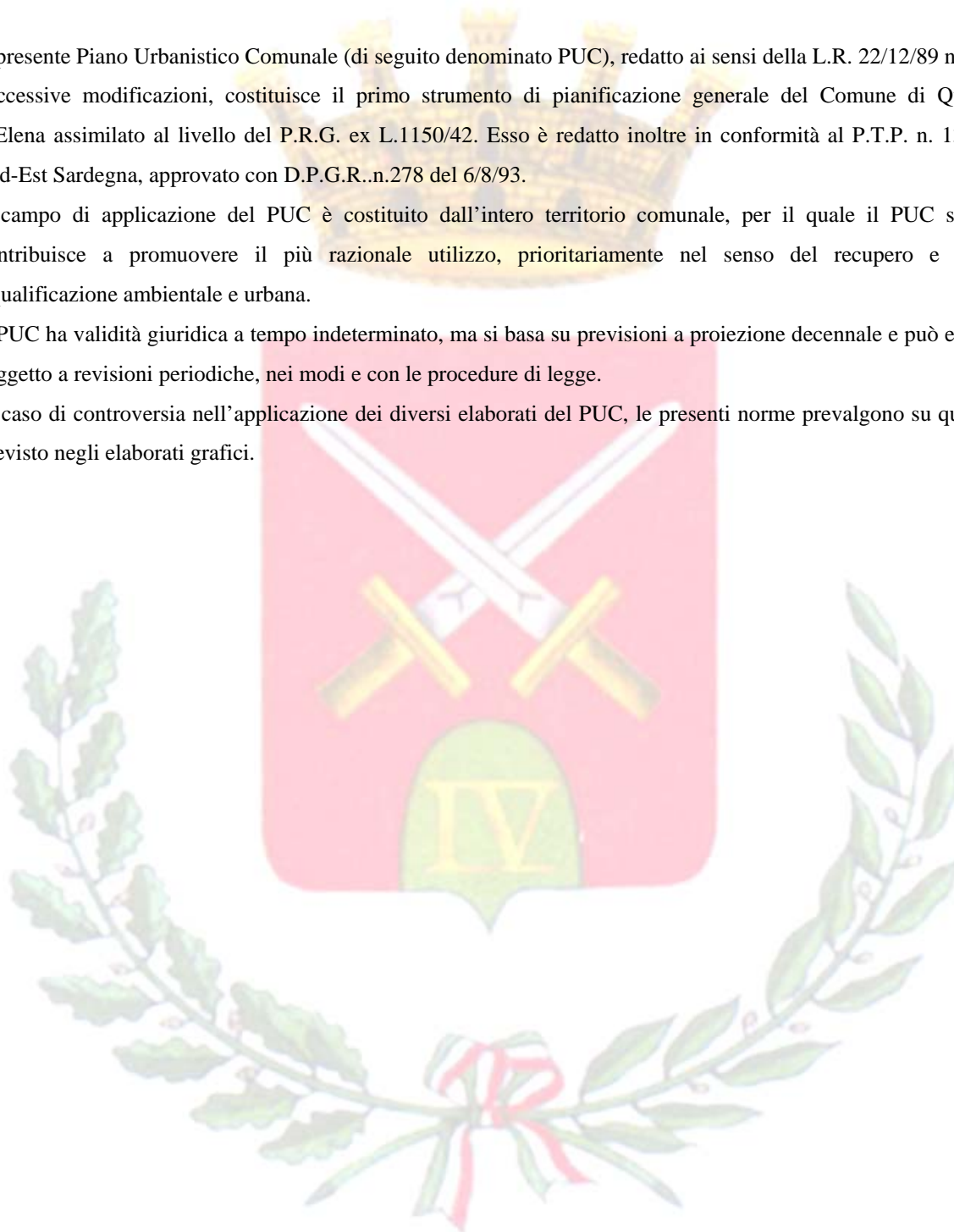
Art.1 Contenuti, validità e efficacia del PUC

Il presente Piano Urbanistico Comunale (di seguito denominato PUC), redatto ai sensi della L.R. 22/12/89 n.45 e successive modificazioni, costituisce il primo strumento di pianificazione generale del Comune di Quartu S.Elena assimilato al livello del P.R.G. ex L.1150/42. Esso è redatto inoltre in conformità al P.T.P. n. 13 del Sud-Est Sardegna, approvato con D.P.G.R..n.278 del 6/8/93.

Il campo di applicazione del PUC è costituito dall'intero territorio comunale, per il quale il PUC stesso contribuisce a promuovere il più razionale utilizzo, prioritariamente nel senso del recupero e della riqualificazione ambientale e urbana.

Il PUC ha validità giuridica a tempo indeterminato, ma si basa su previsioni a proiezione decennale e può essere soggetto a revisioni periodiche, nei modi e con le procedure di legge.

In caso di controversia nell'applicazione dei diversi elaborati del PUC, le presenti norme prevalgono su quanto previsto negli elaborati grafici.





Art. 2 - Elaborati del PUC

* LE CARTE TEMATICHE DI BASE E I RELATIVI RAPPORTI

- T.1 RELAZIONE GEOLOGICA
- T.2 RELAZIONE GEOTECNICA
- T.3 CARTA GEOLOGICA(1:10.000)
- T.4 CARTA GEOMORFOLOGICA(1:10.000)
- T.5 CARTA DELL'IDROGEOLOGIA E DELLA PERMEABILITA' DEI SUOLI (1:10.000)
- T.6 CARTA DELL'ACCLIVITA' (1:10.000)
- T.7 CARTA DELL'USO ATTUALE DEL SUOLO E DELLA COPERTURA VEGETALE (1:10.000)
- T.8 CARTA GEOTECNICA DELLE AREE INTERESSATE DA URBANIZZAZIONE (1:10.000)
- T.9 CARTA DELLE EMERGENZE STORICO-CULTURALI E AMBIENTALI (1:25.000)
- T.10 CARTA DELLA SUSCETTIVITA' PER L'USO AGRICOLO (1:10.000)
- T.11 CARTA DEL RISCHIO E DELLE ZONE VULNERABILI (1:10.000)
- T.12 CARTA DELLE UNITA' DI PAESAGGIO (1:10.000)
- T.13 RELAZIONE STORICO-ARCHEOLOGICA
- T.14 CARTA DELLA STRATIFICAZIONE INSEDIATIVA STORICA (1:25.000)
- T.15 ATLANTE DELLE STRUTTURE STORICHE DELL'AGRO DI QUARTU
- T.16 RAPPORTO SUI CARATTERI NATURALISTICI
- T.17 POPOLAZIONE E ABITAZIONI
- T.18 RAPPORTO SU ECONOMIA E SOCIETA'
- T.19 I FABBISOGNI RESIDENZIALI E IL DIMENSIONAMENTO ABITATIVO
- T.20 I FABBISOGNI DI SERVIZI
- T.21 I FABBISOGNI E IL DIMENSIONAMENTO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE
- T.22 RAPPORTO SULL'ABUSIVISMO EDILIZIO
- T.23 COMUNITA' E TERRITORIO NELLA QUARTU MODERNA
- T.24 CARTA DEI VINCOLI (1:10.000)
- T.25 RAPPORTO SUI CARATTERI GEOPEDOLOGICI E SUGLI USI DEI TERRENI AGRICOLI
- T.26 CARTA DEI VINCOLI BOSCHIVI E FORESTALI (1:10.000)

* INSEDIAMENTO E PIANIFICAZIONE

- I.1. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE
- I.2. LA ZONIZZAZIONE DEL P.DI F. (1:10.000)
- I.3. LA CONTABILITA' URBANISTICA DELL'AMBITO URBANO
- I.4. I SERVIZI DI QUARTIERE
- I.5. LA CONTABILITA' URBANISTICA DEGLI AMBITI TURISTICI
- I.6. LA RIPERIMETRAZIONE DEGLI AMBITI TURISTICI/ZONE "F"-ALLEGATO CARTOGRAFICO (1:10.000)
- I.7. CARTA DELLE INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE ESISTENTI E PREVISTE A BREVE-MEDIO TERMINE: RETE IDRICA, FOGNARIA, ELETTRICA (1:10.000)



I.8. CARTA DELLE INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO (1:10.000)

*** IL PROGETTO**

P.2.1 RELAZIONE DI SINTESI

P.2.2 NORME DI ATTUAZIONE

P.2.3 ALLEGATO ZONA A-CENTRO STORICO.

Z. ZONIZZAZIONE:

Z.1. ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE CON I "PREESISTENTI AGGLOMERATI TURISTICO-RESIDENZIALI" (1:10.000)

Z.2. ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE CON LA SOVRAPPOSIZIONE DEL PTP (1:10.000)

Z.3. CENTRO URBANO - SETTORE NORD-OVEST (1:2.000)

Z.4. CENTRO URBANO - SETTORE NORD-EST (1:2.000)

Z.5. CENTRO URBANO - SETTORE SUD-EST/PITZ'E SERRA (1:2.000)

Z.6. CENTRO URBANO - SETTORE SUD-OVEST/IS ARENAS (1:2.000)

Z.7. CENTRO URBANO - SETTORE NORD-I COMPARTI PRODUTTIVI (1:2.000)

Z.8. SOBBORGHİ GIARDINO - MARGINE ROSSO OVEST (1:2.000)

Z.9. SOBBORGHİ GIARDINO - MARGINE ROSSO EST (1:2.000)

Z.10 SOBBORGHİ GIARDINO - COSTA DI SOPRA - IS PARDINAS (1:2.000)

Z.11 SOBBORGHİ GIARDINO - FLUMINI (1:2.000)

Z.12 SOBBORGHİ GIARDINO - FLUMINI/SEPARASSIU (1:2.000)

Z.13 FASCIA COSTIERA - F1 MARGINE ROSSO - F2 FOXI-S.ANDREA (1:2.000)

Z.14 FASCIA COSTIERA - F2 FOXI/S.ANDREA (1:2.000)

Z.15 FASCIA COSTIERA - F3 S.ANDREA/FLUMINI (1:2.000)

Z.16 FASCIA COSTIERA - F4 FLUMINI/RIO CUBA (1:2.000)

Z.17 FASCIA COSTIERA - F5 RIO CUBA/CAPITANA - F6 CAPITANA/IS MORTORIUS (1:2.000)

Z.18 FASCIA COSTIERA - F6 CAPITANA/IS MORTORIUS - F7 IS MORTORIUS /TERRA MALA (1:2.000)

Z.19 FASCIA COSTIERA - F8 TERRA MALA (1:2.000)

Z.20 FASCIA COSTIERA - F9 GEREMEAS (1:2.000)

Z.21 CARTA DEI MANUFATTI E COMPLESSI DI IMPORTANZA STORICO-ARTISTICA E AMBIENTALE (SOTTOZONE H3) E DEGLI AMBITI DI RECUPERO (10.000)

Z.22 ALLEGATO: ATLANTE DEI VINCOLI ESISTENTI E PROPOSTI AI SENSI DELLA L.1089/39

S. IL PIANO DEI SERVIZI (1:4.000)

V. LA VIABILITA' DEL PIANO E LE SEZIONI STRADALI-TIPO

*** IL REGOLAMENTO EDILIZIO**

*** LO STUDIO DI COMPATIBILITA' PAESISTICO/AMBIENTALE.**

ALLEGATO: CARTA DEI TIPI DI BIOTOPİ E GRADIENTE DI NATURALITA' (1:10.000)



Art. 3 - Rapporti con il quadro legislativo e con i piani sovraordinati

Il PUC si attua nel rispetto delle Direttive emanate dalla Regione Sardegna, ed in particolare dalle “Direttive per le zone agricole” (D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, con riferimento all'art. 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45) e secondo i contenuti delle seguenti leggi:

- * L. 1.6.1939 n. 1089
- * L. 29.6.1939 n. 1497
- * L. 18.4.1962 n. 167
- * L. 22.10.71 n. 865
- * L. 28.1.1977 n. 10
- * L. 5.8.1978 n. 457
- * L. 28.2.1985 n. 47
- * L. 8.8.1985 n. 43.
- * L.R. 11.10.1985 n. 23



TITOLO II ATTUAZIONE DEL PUC

Art. 4 - Strumenti di attuazione.

Il PUC si attua per mezzo di:

- a. concessioni e autorizzazioni edilizie
- b. Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica e privata ai sensi dell' Art. 21 L.R. 45/89
- c. Comparti edificatori di cui all' Art.27 L.R. 45/89
- d. Programmi Complessi ai sensi della L. 179/92 e della L.R. 16/94.





Art. 5 - Il comparto edificatorio ed il programma integrato di intervento

Il Comparto Edificatorio nell'ambito del presente PUC assume quale norma di riferimento l'Art. 27 della L.R. 45/89, e rispetto alle finalità ivi non esplicitamente previste si prefigge l'ulteriore scopo di favorire la pianificazione ed attuazione unitaria di aree situate anche in Zone omogenee diverse. In questo senso e con tali finalità all'interno delle diverse Zone omogenee si quantificano le estensioni territoriali minime che dovranno essere ricomprese nella proposta di intervento edilizio.

La realizzazione del Comparto avverrà mediante la presentazione di un'unica istanza di concessione edilizia o di autorizzazione e se coinvolga più aventi titolo questi dovranno costituire un Consorzio avente per oggetto l'attuazione del Comparto.

La delimitazione dell'ambito territoriale del Comparto sarà deliberata dal C.C. su proposta degli aventi titolo, sulla base dei Progetti-Guida previsti dal PUC, e comunque la presentazione dell'istanza di concessione/autorizzazione sarà preceduta dalla predisposizione ed approvazione nelle forme di legge dei Piani Attuativi di cui alle rispettive Norme di Zona. Il C.C. indicherà i termini per la costituzione del Consorzio e per la presentazione dell'istanza di concessione edilizia o di autorizzazione.

Il Programma Integrato di Intervento si caratterizza, ai sensi della L.R.16/94, che ha disciplinato in ambito regionale una delle innovazioni contenute nella L.179/92, per la presenza di:

- * pluralità di funzioni,
- * l'integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione,
- * dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana
- * possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie.

Soggetti pubblici e/o privati, singolarmente o riuniti in Consorzio, o associati tra di loro, possono presentare al Comune P.I. relativi a zone in tutto o in parte edificate, o da destinare a nuova edificazione. Quindi è lo stesso Comune che può promuovere P.I. che incidano su aree di rilevante interesse pubblico, o possono essere proprietari di immobili, imprese di costruzioni associazioni di imprese e cooperative, e ogni altro soggetto, persona fisica o giuridica comunque interessata, o possono configurarsi infine proponenti misti pubblico-privati. Programma Integrato e Comparto si inquadrano nei Piani Attuativi, nei Progetti-Guida e nelle Aree-Programma previste dal PUC, ed in via obbligatoria si applicano all'ambito di Su Paris composto dalle seguenti Sottozone urbanistiche:

1. G/S "Parco delle cave"
2. C.E Sobborgo - Giardino
3. G.B.2 Direzionalità e Polo Fieristico della SS.554

Per esse la procedura prevista dagli strumenti sopra indicati (si vedano gli Artt.12 e 22 per ciò che concerne rispettivamente le Zone C.E., G/S e G.B.2) prevede che le singole proprietà, indipendentemente dalla loro collocazione in una determinata Zona urbanistica, partecipino alle quote di edificabilità ed ai gravami relativi in proporzione alla percentuale di suoli posseduti in tutte e tre le Zone urbanistiche comprese nel Comparto.



TITOLO III

DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

Art.6 - Destinazioni d'uso e parametri urbanistici

ABITAZIONI

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

ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO

Sono costituite da un insieme di diversi esercizi commerciali, di tipo alimentare ed extralimentare al minuto, agenzie e sportelli bancari, uffici postali etc., e comprendono le superfici, di vendita, servizio, supporto e magazzino, nonché gli spazi tecnici.

ATTIVITA' COMMERCIALI COMPLEMENTARI

Comprendono attività come quelle per la vendita, la rappresentanza ed i servizi agli autoveicoli, vendita e mostre di prodotti per la casa, elettrodomestici, macchine utensili etc. E' ammessa la presenza di un alloggio per il personale di custodia non superiore ai 150 mq di Su, solo per interventi superiori ai 1.500 mq di Su al netto di tale alloggio.

PUBBLICI ESERCIZI

Comprendono ristoranti, bar trattorie, sale di ritrovo con esclusione di locali per spettacolo e svago. Sono ammesse modeste quote di attività ricettive annesse.

ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO

Le attività commerciali all'ingrosso comprendono magazzini e depositi, nei settori alimentari ed extralimentari, con i relativi spazi di servizio e supporto ed i relativi uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi per modesti processi di trattamento delle merci strettamente complementari, con rigorosa esclusione di attività commerciali al dettaglio. E' ammessa la presenza di un alloggio non superiore ai 150 mq di Su, mediamente ogni 5.000 mq di Su al netto di tale alloggio per il personale di custodia o i titolari delle aziende.

PARCO URBANO E TERRITORIALE

Aree verdi con funzione prevalente di protezione naturalistica a servizio del sistema urbano e territoriale. Le aree incluse nel P.U. possono essere di proprietà pubblica e/o privata. La funzione di "protezione naturalistica" si realizza mediante la conduzione agricola dei fondi interessati o mediante la creazione e la gestione di aree verdi attrezzate.

In alternativa, la conduzione agricola può essere considerata un'attività da inserire in modo programmato all'interno del PUC, con caratteristiche da definirsi in sede di progetto di gestione.

ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE:

istituti secondari, scuole di specializzazione, scuole professionali, sedi universitarie e per la ricerca. Le attrezzature comprendono tutti gli spazi e le funzioni di servizio (quali laboratori e strutture specialistiche) e di supporto, nonché gli spazi tecnici. E' prevista altresì la presenza di servizi quali bar, mense, sedi di



rappresentanza e associative, sale riunione e auditorium, alloggio per la custodia di dimensioni non superiori ai 150 mq di Su per interventi di dimensione complessiva superiore ai 750 mq di Su.

ATTREZZATURE POLITICO-AMMINISTRATIVE E SEDI ISTITUZIONALI:

Le attrezzature politico-istituzionali comprendono le sedi politiche, amministrative, sindacali di scala urbana e di rappresentanza, le sedi per gli uffici decentrati dello Stato, uffici giudiziari e di rappresentanza istituzionale. Le attrezzature comprendono tutti gli spazi e le funzioni di servizio o di supporto e gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi di servizio per il personale di custodia. E' prevista altresì la presenza di servizi come bar, ristoranti, mense, sedi associative, sale riunioni, etc.

IMPIANTI TECNICI DI SCALA URBANA

Gli impianti tecnici comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e 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. Ne fanno parte altresì gli spazi di servizio, di supporto, i locali accessori e gli spazi tecnici. E' ammessa, ove necessario, la presenza di un alloggio non superiore ai 160 mq. di Su per il personale di custodia .

ATTREZZATURE FUNZIONALI E SERVIZI TECNICI URBANI

Le attrezzature funzionali comprendono: stazioni ferroviarie e per l'autotrasporto, sedi delle aziende di trasporto pubblico, centri funzionali urbani, oltre a tutti gli spazi complementari e di servizio, come depositi, rimesse, officine, spazi per il pubblico, spazi di supporto e di servizio, mense, sedi sindacali e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi di servizio per il personale di custodia e per il personale dirigente.

ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE DI SCALA URBANA

Le attrezzature socio-sanitarie comprendono ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani, per gli handicappati, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, etc. Sono compresi altresì tutti gli usi o le funzioni complementari, gli spazi di servizio, di supporto, le sale di riunione, e sedi di rappresentanza, le mense ed i servizi del personale, gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

LOCALI PER LO SPETTACOLO

I locali per lo spettacolo comprendono cinema, teatri, centri congressuali, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, con riferimento agli spazi destinati al pubblico, agli spazi di servizio e di supporto ad uffici complementari, agli spazi tecnici. E' ammessa la realizzazione di un alloggio non superiore ai 160 mq. di Su per il personale di custodia, nel solo caso di interventi superiori ai 2.500 mq. di Su, al netto di tale alloggio.

ATTREZZATURE CULTURALI

Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre e esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni, culturali, ricreative per il tempo libero, musei, biblioteche, teatri, sale per incontri e dibattiti, servizi sociali pubblici e privati, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.

PARCHEGGI ATTREZZATI DI USO PUBBLICO

I parcheggi attrezzati di uso pubblico comprendono garages ed autorimesse entro e fuori terra, ed usi complementari ed accessori con rampe, corsie, spazi di servizio e di supporto e spazi tecnici. E' 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.



Rientrano nel conteggio della Superficie utile esclusivamente le autorimesse coperte entro e fuori terra e le altre attività complementari, con esclusione dei parcheggi scoperti ricavati al piano di campagna.

SEDI CIMITERIALI

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

DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

Sono comprese tutte le attrezzature ed i servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, di servizio, di lavaggio, ivi comprese piccole attività commerciali, limitate all'utenza automobilistica.

GRANDI UFFICI E DIREZIONALITA' A FORTE CONCORSO DI PUBBLICO

Per grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico si intendono gli uffici di grande dimensione, le attività direzionali di carattere pubblico, 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 per un rapporto organico e continuativo con il pubblico. Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività; gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori e di archivio, e gli spazi tecnici.

E' ammessa la realizzazione di alloggi per il personale di custodia in misura proporzionale e commisurata alla consistenza delle attività direzionali.

GRANDI UFFICI E DIREZIONALITA' A BASSO CONCORSO DI PUBBLICO

Per grandi uffici e direzionalità a basso concorso pubblico si intendono gli usi di cui alla precedente classe d'uso quando meno della metà delle attività insediate (misurate in Su sul totale della Su prevista) sono caratterizzate per un rapporto organico e continuativo con il pubblico. E' ammessa la realizzazione di alloggi per il personale di custodia, in misura proporzionale e commisurata alla consistenza delle attività direzionali.

SERVIZI PER L'INDUSTRIA LA RICERCA, IL TERZIARIO SPECIALIZZATO

I servizi per l'industria comprendono sedi per ricerca, uffici per l'import-export, per la gestione industriale, il marketing, il leasing, il factoring, uffici per l'elettronica applicata, ivi compresi i processi produttivi complementari, per l'innovazione, ed in genere il terziario avanzato e specializzato operante nell'area della produzione di servizi reali alle imprese. Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività, gli spazi di supporto e di servizio, le mense e gli altri servizi, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici. E' ammessa la realizzazione di alloggi per il personale di custodia in misura proporzionale e commisurata alla consistenza delle attività insediate.

PICCOLI UFFICI E STUDI PROFESSIONALI

Per piccoli uffici e studi professionali si intendono le attività direzionali, finanziarie, amministrative e terziarie in genere, di tipo minore e di carattere prevalentemente privato, che non prevedono un alto concorso pubblico. Pur senza definire specifiche soglie dimensionali sono funzionali ai suddetti usi organismi edilizi

caratterizzati per un forte frazionamento delle singole attività. Sono compresi spazi di servizio e di supporto, come archivi e locali per campionari e spazi tecnici.



ATTIVITA' RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO ED EXTRA- ALBERGHIERO

Le attività ricettive comprendono alberghi, pensioni, locande, hotel residences e residences, con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, ecc.), sia alle parti di servizio (cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, etc.), sia a spazi di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale congressi, etc.).

ABITAZIONI COLLETTIVE: COLLEGI, CONVITTI, CONVENTI

Le abitazioni collettive comprendono collegi, convitti, conventi, case di riposo, case per studenti, case di cura e cliniche private, sedi carcerarie, etc. con riferimento sia alle zone notte, sia alle zone di soggiorno, sia ad altri servizi comuni.

CENTRI COMMERCIALI INTEGRATI

Il Centro Commerciale Integrato comprende qualsiasi tipo di attività commerciale, nei settori alimentari ed extralimentari, nei prodotti di largo consumo e di tipo raro, con esclusione delle attività commerciali all'ingrosso, comprese le mostre, le esposizioni direttamente connesse alle attività commerciali, le agenzie, gli sportelli bancari, gli uffici postali, etc. Esso è costituito dalle superfici di vendita, dagli spazi di servizio, di supporto e di magazzino, dalle mense ed altri servizi e dagli spazi tecnici.

FIERE E MOSTRE

Comprendono tutte le attività di tipo fieristico-espositivo, mostre ed usi analoghi, con riferimento sia agli spazi per il pubblico sia agli spazi di servizio e supporto, uffici, agenzie ed altri usi complementari. E' ammessa la presenza di un alloggio non superiore ai 150 mq di Su per il personale di custodia.

ARTIGIANATO DI SERVIZIO

Comprende tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppino lavorazioni di tipo produttivo con esigenze depurative specifiche sia nel campo dei reflui sia nell'ambito delle emissioni nell'atmosfera o dell'inquinamento sonoro, l'artigianato di servizio alla residenza e alle attività urbane. Include gli spazi destinati ad attività artigianali vere e proprie, spazi di servizio, di supporto, di magazzino, e spazi tecnici.

E' ammessa la realizzazione di un alloggio non superiore ai 160 mq. di Su per ogni azienda artigiana, non solo nelle zone residenziali, ma anche nelle Zone urbanistiche "D" deputate specificamente a tali insediamenti, nel solo caso di interventi superiori ai 400 mq. di Su, al netto di tale alloggio.

ARTIGIANATO PRODUTTIVO COMPATIBILE E INCOMPATIBILE CON I CONTESTI RESIDENZIALI

Comprende tutti i tipi di attività artigianale caratterizzati in senso produttivo che sviluppino lavorazioni di tipo produttivo con esigenze depurative specifiche sia nel campo dei reflui sia nell'ambito delle emissioni nell'atmosfera o dell'inquinamento sonoro. L'Amministrazione Comunale provvederà entro un anno dall'approvazione delle presenti Norme ad emanare apposito allegato tecnico comprendente la casistica parametrica corrispondente. Sono compresi in questa fattispecie gli spazi produttivi veri e propri, uffici, magazzini, mostre, spazi di servizio e supporto, mense e spazi tecnici. E' ammessa la realizzazione di un alloggio non superiore ai 160 mq. di Su per ogni azienda artigiana, nel solo caso di interventi superiori ai 600 mq. di Su, al netto di tale alloggio.



ATTIVITA' INDUSTRIALI

FASCIA DI INTERESSE DELLA LINEA DI METROPOLITANA LEGGERA

FASCIA DI RISPETTO STRADALE

VERDE PUBBLICO

VERDE PRIVATO

USI ASSIMILABILI PER ANALOGIA.

Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti dalle presenti Norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli previsti dal presente Capo aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione, ed in particolare sui parcheggi di tipo P1 e P2.

ELENCO DESTINAZIONI D'USO

ABITAZIONI

ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO

ATTIVITA' COMMERCIALI COMPLEMENTARI

PUBBLICI ESERCIZI

ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO

PARCHI URBANI E TERRITORIALI

ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE

ATTREZZATURE POLITICO-AMMINISTRATIVE E SEDI ISTITUZIONALI

IMPIANTI TECNICI DI SCALA URBANA

ATTREZZATURE FUNZIONALI E SERVIZI TECNICI URBANI

ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE DI SCALA URBANA

LOCALI PER LO SPETTACOLO

ATTREZZATURE CULTURALI

PARCHEGGI ATTREZZATI DI USO PUBBLICO

SEDI CIMITERIALI

DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

GRANDI UFFICI E DIREZIONALITA' A FORTE CONCORSO DI PUBBLICO

GRANDI UFFICI E DIREZIONALITA' A BASSO CONCORSO DI PUBBLICO

SERVIZI PER L'INDUSTRIA LA RICERCA, IL TERZIARIO SPECIALIZZATO

PICCOLI UFFICI E STUDI PROFESSIONALI

ATTIVITA' RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO ED EXTRA- ALBERGHIERO

ABITAZIONI COLLETTIVE: COLLEGI, CONVITTI, CONVENTI



CENTRI COMMERCIALI INTEGRATI

FIERE MOSTRE E MERCATI

ARTIGIANATO DI SERVIZIO

ARTIGIANATO PRODUTTIVO COMPATIBILE E INCOMPATIBILE CON I CONTESTI RESIDENZIALI

ATTIVITA' INDUSTRIALI

FASCIA DI INTERESSE DELLA LINEA DI METROPOLITANA LEGGERA

FASCIA DI RISPETTO STRADALE

VERDE PUBBLICO

VERDE PRIVATO



TITOLO IV
LA SUDDIVISIONE IN “ZONE OMOGENEE” DEL TERRITORIO
COMUNALE

Art. 7 La Zona Omogenea “A”

La Zona omogenea “A”- Nucleo storico costituisce ambito territoriale in cui è previsto il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ai sensi dell’Art. 19, comma 1.h della L.R.22.12.89 n.45.

Per la Normativa della Zona A - Nucleo storico si rinvia all’Allegato relativo.





Art. 8 Le Zone Omogenee "B"

Si tratta della quota prevalente della "città compatta" quartese, composta da edilizia tradizionale e recente.

Sono ammessi i seguenti strumenti di intervento:

- * concessione diretta
- * Piani Attuativi anche in ambito di "Ristrutturazione Urbanistica"
- * Comparti edificatori anche in integrazione con altre zone omogenee, in vista della ristrutturazione di "nodi" e "assi" urbani.

PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI GENERALI DI ZONA:

a. In regime di concessione singola diretta: indice fondiario massimo 3 mc/mq.

b. In regime di Piano Attuativo e/o Comparto, con eventuale Ristrutturazione Urbanistica (nelle Sottozone in cui è consentita) con realizzazione di standard e servizi: indice territoriale massimo 3 mc/mq. Tale indice deve essere riferito alle proprietà private che compongono il Comparto, e si applica anche alle porzioni di area comunque cedute per la realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie.

La Ristrutturazione Urbanistica sarà subordinata alla formazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, e dovrà essere estesa almeno a tutte le Unità edilizie facenti parte di un intero fronte stradale di isolato, in modo tale da non interrompere la continuità degli allineamenti urbani. Il P.A. sarà esteso progettualmente all'intero isolato, ma sarà attuabile per stralci estesi come sopra detto.

E' sempre comunque demandata alla discrezionalità dell'Amministrazione la possibilità di valutare l'effettivo interesse pubblico di un'eventuale proposta di tipo privatistico in merito alla Ristrutturazione Urbanistica; in particolare tale valutazione dovrà vertere sul tipo di standard e servizi che verranno proposti, sulla loro effettiva accessibilità e utilità in rapporto ai fabbisogni della zona, ed alla efficienza degli eventuali allargamenti della sede stradale proposti, nel senso che non si generino ampliamenti casuali e poco incisivi sulla funzionalità della rete viabilistica locale.

La planimetria di Zonizzazione riporta i limitatissimi ambiti nei quali l'A.C. rileva autonomamente già in sede di PUC l'interesse pubblico alla Ristrutturazione Urbanistica mediante arretramento dei fronti strada e allargamento della sede stradale. In questi casi sarà consentito il recupero della volumetria sottratta in misura di due mc per ogni mc demolito per consentire l'arretramento, anche in deroga alle norme di Sottozona.

Il PUC individua le "dorsali" della viabilità in Zona B, nelle quali potrà essere direttamente riconosciuta in sede di Piano l'utilità pubblica della cessione di una porzione dei piani terra per una profondità media di 2,5-3 m dal piano di facciata allo scopo di costituire una fascia pedonabile porticata che consenta un proporzionale allargamento della sezione stradale. A fronte di tale cessione sarà consentito un recupero della volumetria in misura doppia rispetto a quella sottratta con il porticato, da edificarsi in sopraelevazione sul sedime dell'edificio. Lo stesso criterio varrà anche laddove si tratti di una fascia non edificata, per la quale sarà assentibile un volume pari al doppio del prodotto della fascia di cessione per un'altezza virtuale di 3,5 m. Tali interventi potranno essere assentiti solo in regime di Piano Attuativo o di Comparto.

Fra le "dorsali" da riqualificare in via prioritaria con la fascia porticata, la presente Normativa identifica in primo luogo:

- Viale Colombo;
- piazza S. Maria;



- Via Is Arenas;
- Via Fiume;
- Via Dante.

La Ristrutturazione Urbanistica nelle Zone B non potrà comunque attuarsi nelle Sottozone B1 costituite dagli isolati con presenza di edilizia storico-tradizionale, nei quali l'intervento potrebbe snaturare definitivamente quanto resta della vecchia Quartu in quelle aree.

Qualora le "dorsali" viarie di cui sopra interessino porzioni di tali ambiti B1, la deroga al divieto di Ristrutturazione Urbanistica dovrà essere valutata dall'U.T. e dalla C.E. in relazione alla significatività degli edifici tradizionali interessati.

La creazione di silos e comunque standard di parcheggio aggiuntivi anche con interventi "puntuali", sono generalmente auspicabili e accoglibili: in generale, e salvo diversa determinazione dell'Amministrazione, sono assentibili in concessione diretta interventi volti a creare parcheggi nei volumi attualmente esistenti ai piani terra mediante modifica di destinazione d'uso e riutilizzo della stessa quantità di volume, relativa all'area assoggettata a parcheggio, in equivalente volume residenziale localizzato preferenzialmente come sopraelevazione sul sedime del corpo di fabbrica esistente.

Sarà comunque consentito il "diradamento" di isolati intasati, con trasferimento di volumetrie dai "retri" al fronte strada, ed eventualmente anche dai piani terra ai piani superiori, allo scopo di ridurre l'intasamento del lotto privato, ed il relativo Rapporto di copertura.

LIMITI GENERALI DI ALTEZZA:

Salvo più restrittive disposizioni per le differenti Sottozone, l'altezza massima è in generale fissata in 17 m, con il vincolo di non superare di 1,5 volte la larghezza stradale.

Negli isolati che fronteggiano la Zona A, per tutti i casi di modificazione che comportino sopraelevazioni l'altezza massima del singolo edificio non può superare di oltre 0,50 m l'altezza degli edifici di carattere storico-tradizionale che lo fronteggiano nella Zona A, o anche di quelli adiacenti nella stessa Zona B; comunque, i piani fuori terra non potranno superare il numero di 2.

DISTACCHI DAI CONFINI:

E' previsto in generale l'obbligo di costruire in aderenza ai confini laterali; è consentito il distacco dei fabbricati dai confini esistenti, purché esso risulti non inferiore a 5 m e/o ad un terzo della media delle altezze dei fabbricati confinanti; in questo ultimo caso è fatto obbligo di stipulare apposita convenzione tra le relative proprietà in accoglimento del criterio più restrittivo. Ugual criterio di distacco dovrà intercorrere rispetto ai confini retrostanti.

DISTACCHI TRA EDIFICI:

Nel caso di prospetti con affacci, il distacco tra edifici sarà non inferiore ai 10 m, e comunque ai due terzi della media delle altezze dei due edifici prospicienti.

Nelle aree inedificate o rese libere a seguito di demolizione che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore ai 24 m, nel caso di dimostrata impossibilità a costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti soluzioni tecnicamente e qualitativamente inaccettabili, è ammessa la riduzione del distacco minimo, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. La concessione di



tale speciale beneficio deve essere valutata dalla C.E. con particolare attenzione in ordine alla effettiva impossibilità a costruire in aderenza o nel rispetto delle distanze di cui sopra.

USI PREVISTI E COMPATIBILI:

ABITAZIONI

ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO

PUBBLICI ESERCIZI

ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO

ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE

ATTREZZATURE POLITICO-AMMINISTRATIVE E SEDI ISTITUZIONALI:

ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE DI SCALA URBANA

LOCALI PER LO SPETTACOLO

ATTREZZATURE CULTURALI

PARCHEGGI ATTREZZATI DI USO PUBBLICO

GRANDI UFFICI E DIREZIONALITA' A BASSO CONCORSO DI PUBBLICO

PICCOLI UFFICI E STUDI PROFESSIONALI

ATTIVITA' RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO ED EXTRA- ALBERGHIERO

ABITAZIONI COLLETTIVE: COLLEGI, CONVITTI, CONVENTI

VERDE PUBBLICO

VERDE PRIVATO

Sottozone B.1.

- Edificato saturo con forte componente di edilizia tradizionale. Sono costituite dalla "prima cintura" di isolati, adiacenti al perimetro del centro storico in particolare nel settore Nord-Est e in quello di Sud-Sud-Ovest, con un tessuto edilizio prevalentemente saturo, composto in maggioranza da fabbricati unifamiliari e segnato dalla presenza di unità edilizie non finite.

PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI:

Tipologia di intervento ammessa: per gli isolati a prevalente presenza di edilizia tradizionale, è previsto il recupero degli edifici con prevalente componente storico-tradizionale, ferma restando la possibilità di effettuare integrazioni di volumi sino alla misura massima dei 3 mc/mq secondo la categoria di intervento del recupero tipologico; per la restante edificazione nella quale siano identificabili prevalenti caratteri di nuova costruzione, è previsto l'intervento ancora in regime di recupero tipologico o di nuova costruzione, con l'allineamento dei nuovi corpi di fabbrica sul fronte-lotto.

La sussistenza dei caratteri storico tradizionali sarà documentata con un rilievo eseguito secondo le caratteristiche previste per i fabbricati in Zona A, e sarà valutata dalla Commissione Edilizia sulla base del parere dell'U.T. e della costituenda Sezione-Laboratorio per il Centro Storico.

E' esclusa la Ristrutturazione Urbanistica.

Altezza massima 6,50 m, con sviluppo sino a 2 piani.

Sottozone B.2

Tessuti inseriti nella maglia regolare della cintura che racchiude il nucleo storico da Ovest ad Est, verso Is Arenas



Si incentivano forme di ristrutturazione dirette a :

- trasferire volumi, sempreché legittimamente edificati, sul fronte strada, al fine di liberare gli interni dei cortili
- incentivare la realizzazione di nuovi parcheggi, anche privati, nelle porzioni di edifici situate ai piani terra.

A questo fine (che deve essere garantito con trascrizione dell'atto che istituisce il vincolo di destinazione a parcheggio presso la Conservatoria dei registri immobiliari), si consente la variazione di destinazione d'uso dei piani terra, il completo recupero della volumetria corrispondente ed il suo trasferimento sino all'ultimo livello consentito.

E' sempre consentita la Ristrutturazione Urbanistica.

La Sottozona si articola in due ambiti, individuati dalla linea di separazione del Viale Colombo:

- * Settore Ovest, con edifici prevalentemente in linea a tre piani. Comprende isolati realizzati prevalentemente negli anni '60 e '70; la tipologia prevalente è quella degli edifici a tre piani.
- * Settore Sud-Est, con tessuti prevalentemente di case "minime", con componente unifamiliare e diffusa presenza di "non finito". Comprende gli isolati realizzati prevalentemente negli anni '60 e '70; la tipologia prevalente è quella degli edifici a due-tre piani.

PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI:

Caratteri tipologici: obbligo di edificazione in linea sul fronte-lotto, con divieto di edificazione in ambiti interni al lotto stesso.

Altezza massima:

- * nel Settore Ovest 12,50 m, con sviluppo sino a 4 piani fuori terra.
- * nel Settore Sud-Est 9,50 m, con sviluppo sino a 3 piani fuori terra.

Sottozone B.3.

Tessuto ad alta densità con forti discontinuità tra case plurifamiliari e case unifamiliari basse; i profili stradali si caratterizzano per la frequente giustapposizione di unità monofamiliari ad un solo piano e di edifici alti sino a 5-6 piani.

Si incentivano forme di ristrutturazione dirette a :

- trasferire volumi sul fronte al fine di liberare gli interni dei cortili (sempre possibile anche in deroga all'altezza massima ed al massimo n. di piani)
- incentivare la realizzazione di nuovi parcheggi, anche privati, nelle porzioni di edifici situate ai piani terra.

A questo fine (che deve essere garantito con trascrizione dell'atto che istituisce il vincolo di destinazione a parcheggio presso la Conservatoria dei registri immobiliari), si consente la variazione di destinazione d'uso dei piani terra, il completo recupero della volumetria corrispondente ed il suo trasferimento sino al livello massimo del 5° piano fuori terra.

Tipologia di intervento ammessa:

- ricomposizione dei fronti esterni con trasferimento dei volumi in linea sul fronte strada.

Altezza massima 17,00 m, con sviluppo sino a 6 piani.

E' sempre consentita la Ristrutturazione Urbanistica.



Sottozona B/S.

Nell'ambito delle Zone B è perimetrato un insieme di zone "S" intercluse, delle quali solo un residuo 5% risulta non acquisito o comunque non destinato a specifici servizi.

Tra queste si distinguono 4 porzioni di "S intercluse" completamente inserite nella maglia degli isolati già edificati e costituenti vuoti urbani interni alle Zone "B" stesse.

Per tale categoria di ex "S" si riconosce l'opportunità di fare ricorso alla procedura del Comparto edificatorio con acquisizione parziale delle "S" da parte della P.A. sotto forma di cessione pari al 50% della superficie interessata da parte dei soggetti privati a fronte del riconoscimento di un indice di edificabilità assimilato ai valori esistenti in Zona B (3 mc/mq) da realizzarsi nella restante quota, con destinazione:

- * residenziale nella misura di 2 mc/mq
- * per attrezzature e servizi nella misura di 1 mc/mq.

Sottozona B/S*.

Al confine tra le Zone B e le Zone C**, ex C1, si individua un ambito di zone ex "S" e di reliquati di Zone C non comprese dalle lottizzazioni convenzionate, tra le Vie Piemonte, Inghilterra, Orsini.

Per tale ambito si riconosce l'opportunità di fare ricorso alla procedura del Comparto edificatorio con acquisizione parziale delle "S" da parte della P.A. sotto forma di cessione pari al 75% della superficie interessata a fronte del riconoscimento di un indice di edificabilità assimilato ai valori esistenti in Zona C (1,5 mc/mq) da realizzare in comparto nella restante quota, con destinazione:

- * residenziale nella misura di 1,05 mc/mq
- * per attrezzature e servizi nella misura di 0,45 mc/mq, ripartiti per 0,30 mc/mq al soggetto privato e per 0,15 mc/mq alla Amministrazione Comunale.

In proposito, il Piano definisce per le B/S* un Progetto-Guida (con la localizzazione preferenziale o vincolante delle cessioni, la tipologia ed un ingombro planimetrico delle quantità edificabili) come riferimento per l'attuazione, inserito nella Zonizzazione e/o nel Piano dei Servizi.

Art. 9 Le Zone Omogenee “C”.

Le Zone Omogenee “C” destinate all’espansione urbana residenziale di Quartu S.Elena sono ben distinguibili in tre tipi di Sottozone:

“C* - Consolidate”

Si tratta degli ambiti coperti da Piani di Lottizzazione virtualmente definiti sia mediante gli strumenti convenzionali, sia dal punto di vista dell’edificazione e delle relative cessioni di spazi pubblici.

“C - In fase di integrazione”**

Si tratta degli ambiti già classificati “C” ai sensi del P. di F. pre-vigente, nei quali sussistono ancora porzioni interessate da P. di L. non compiutamente definiti nell’iter procedurale e/o nella realizzazione.

“C.E e C.F / Sobborghi-Giardino”

Si tratta dei nuovi ambiti classificati “di espansione” che si inseriscono nelle fasce maggiormente interessate da urbanizzazione ed edificazione della “città diffusa” costiera (in ambiti già classificati “F” turistici) e nelle fasce di Su Paris e Flumini-Separassiu, zone compromesse da urbanizzazione ed edificazione (in ambiti già classificati “E” agricoli).

- I corpi di fabbrica destinati alla residenza non potranno superare la profondità massima di 13 ml. I corpi di fabbrica destinati esclusivamente ad attività non residenziali potranno avere profondità maggiori, ove necessario per lo svolgimento di particolari attività, anche in deroga a quanto diversamente disposto nelle norme di attuazione dei Piani attuativi in vigore”.
- Le sistemazioni a verde delle aree di cessione dovranno essere realizzate a cura dei lottizzanti nel rispetto del Regolamento Comunale del Verde. Nelle more dell’approvazione del Regolamento del Verde, i lottizzanti si obbligano per sé, loro eredi e aventi causa a qualunque titolo, alla sistemazione a verde delle aree di cessione destinate a verde e servizi, nel rispetto assoluto delle indicazioni e prescrizioni progettuali ed alla loro manutenzione fino alla consegna delle stesse all’Amministrazione Comunale, che avverrà solo a seguito del collaudo favorevole anche di dette opere, che sarà accertato a mezzo di apposito verbale. Solo da tale data l’Amministrazione Comunale ne assumerà la manutenzione ordinaria e straordinaria. Il progetto del verde pubblico sarà realizzato da un tecnico abilitato, a cura e spese dei lottizzanti. Esso dovrà prevedere: la messa a dimora delle piante e dei tappeti erbosi, la formazione di percorsi e spazi di sosta pedonali adeguatamente pavimentati, la realizzazione dell’impianto di illuminazione, la realizzazione di punti di allaccio alle reti di urbanizzazione (idrica, elettrica, fognaria e di illuminazione) in numero di 1 allaccio per ogni 2000 mq di superficie di cessione, il tutto secondo le prescrizioni dell’Amministrazione Comunale. Dovrà inoltre essere previsto e realizzato un impianto di irrigazione automatizzato attingendo all’acqua della falda sotterranea.”



Art. 10 - “C* - Consolidate”

Si tratta del settore urbano dell'espansione di Sud-Ovest, formato da ambiti coperti da Piani di Lottizzazione virtualmente definiti sia mediante gli strumenti convenzionali, sia dal punto di vista dell'edificazione e delle relative cessioni di spazi pubblici.

Il PUC conferma le previsioni degli strumenti attuativi vigenti. In particolare conferma i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- * indice di fabbricabilità territoriale: non superiore a 1,5 mc/mq
- * altezza massima: 20 m
- * distacchi dai confini: non minori di 5 m e di $\frac{1}{2}$ dell'altezza dell'edificio più alto
- * distacchi tra edifici: non minori di 10 m e dell'altezza dell'edificio più alto
- * cessioni per servizi: 18 mq/100 mc complessivi.

Solo per le aree che abbiano complessivamente estensione non superiore a 2000 mq. e per porzioni di tessuti edilizi totalmente interclusi da zone “C” di espansione già dotate di piani attuativi approvati in via definitiva, è consentita la monetizzazione delle cessioni per servizi.



Art. 11 - “C - In fase di integrazione”.**

Si tratta degli ambiti già classificati “C” ai sensi del P. di F. pre-vigente, nei quali sussistono ancora porzioni interessate da P. di L. non compiutamente definiti nell’iter procedurale e/o nella realizzazione.

Il PUC conferma le previsioni degli strumenti attuativi approvati o comunque il quadro normativo che presiede agli strumenti in adozione alla data di adozione del presente PUC. In particolare conferma i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- * indice di fabbricabilità territoriale: non superiore a 1,5 mc/mq
- * altezza massima: 20 m , con l’eccezione del cuneo tra la Via Fiume e la SS.554 per il quale il limite è 4 piani.
- * distacchi dai confini: non minori di 5 m e di ½ dell’altezza dell’edificio più alto
- * distacchi tra edifici: non minori di 10 m e dell’altezza dell’edificio più alto
- * cessioni per servizi: 18 mq/100 mc complessivi.





Art. 12 - “C.E e C.F / Sobborghi-Giardino”

Si tratta dei nuovi ambiti classificati “di espansione” che si inseriscono nelle fasce maggiormente interessate da urbanizzazione ed edificazione della “città diffusa” costiera in ambiti già classificati “F” turistici ed “E” agricoli.

Il PUC conferma le previsioni degli strumenti attuativi approvati e convenzionati o anche semplicemente adottati alla data di adozione del PUC (sempreché compatibili con la normativa del PTP n.13), e le perimetrazioni, gli indici e gli standard dei P.R.U. In caso di variante ai Piani Attuativi, dovranno comunque essere rispettate le quantità urbanistiche fondamentali (indice territoriale e fondiario ed estensione delle cessioni pubbliche) e la eventuale localizzazione vincolata degli stessi servizi o della viabilità, nei casi in cui tali elementi risultano esplicitamente individuati negli elaborati di “Zonizzazione” del PUC.

Gli ambiti C.F e C.E si articolano in quattro settori di caratteristiche differenti:

1. C.E Su Paris

2. C.F Margine Rosso - Costa di Sopra

3. C.F Flumini - S. Andrea

4. C.E Sobborgo-giardino di Flumini - Separassiu

Per ciascuno di essi la presente normativa definisce:

- * indici volumetrici territoriali e fondiari
- * tipologia edilizia, distacchi e altezze
- * standard per verdi e servizi pubblici
- * modalità di attuazione, autonome o in comparto con altre zone urbanistiche contigue.

In particolare:

- * l'individuazione delle aree pubbliche di cessione all'interno delle nuove Zone C.E e C.F nelle Tavole di Zonizzazione e nei “Progetti-Guida” è da considerarsi “preferenziale” nel senso che:
- * riguarda non il totale delle superfici di cessione corrispondenti allo standard ma solo quelle per le quali l'interesse pubblico di valenza ambientale e paesistica è considerato irrinunciabile;
- * può essere variata nel perimetro o integrata in misura non superiore al 20%.

1. C.E Su Paris

L'ambito di Su Paris costituisce una porzione di ex zona agricola ad alto tasso di edificazione abusiva sanata e di abbandono e compromissione del lotto agrario, ed è priva di qualsiasi forma di pianificazione attuativa.

L'ambito C.E di Su Paris è subordinato ai seguenti

STRUMENTI DI ATTUAZIONE:

Piani di Lottizzazione, e/o Programmi Integrati di iniziativa pubblica o privata ai sensi delle L.179/92 e L.R.16/94, da realizzarsi in regime di Comparto secondo quanto previsto nella Zonizzazione del PUC (con le Sottozone G.B.2 e G/S.1 contigue). Per l'insieme di tali Sottozone possono essere eventualmente proposti subcomparti edilizi funzionalmente definiti che rispettino ciascuno il quadro normativo e parametrico generale,



e la cui estensione non sia inferiore alla superficie di 5 Ha per la sola porzione compresa nella Sottozona C.E di Su Paris. Tale porzione dovrà costituire una quota dell'intero subcomparto, esteso anche alle due Sottozone limitrofe, che approssimi nell'ordine del 10% la proporzione complessiva tra le tre Sottozone, pari ad 1/3 per ciascuna, e sarà soggetta alle ulteriori regole di cui ai Progetti-Guida dello Studio di Compatibilità di cui all'Art.34.

La Pianificazione Attuativa dovrà tener conto delle seguenti categorie normative:

*** superficie fondiaria residenziale impegnata ("lotti compromessi" da edificazione esistente assentita):**

si tratta dei lotti fondiari sui quali insiste un'edilizia munita di concessione, regolare o in sanatoria, con densità vicine o superiori a quelle di Sottozona. Per essi, nel caso in cui non raggiungano la densità fondiaria di 0,40 mc/mq, è previsto l'eventuale completamento sulla base dell'indice territoriale applicato alla superficie del lotto edificabile, interamente utilizzabile per la residenza a meno del 10% per volumi pubblici. La differenza tra le superfici di standard derivanti dall'applicazione del prescritto parametro del 30% di cessioni e quelle effettivamente previste, sarà monetizzabile sulla base di un importo riferito al valore di mercato delle aree non cedute, da definirsi mediante delibera di Consiglio Comunale e conformità dell'UTE. La valutazione sulla opportunità di tale monetizzazione sarà affidata al conforme parere degli organi tecnici dell'Amministrazione;

*** lotti interclusi:**

si tratta delle superfici frazionate, delimitate su almeno tre lati da lotti edificati e da strade, non impegnate da edificazione, per le quali è prevista l'edificabilità residenziale sulla base dell'indice territoriale di 0,40 mc/mq applicato alla superficie del lotto, interamente utilizzabile per la residenza a meno del 10% per volumi pubblici. La differenza tra le superfici di standard derivanti dall'applicazione del prescritto parametro del 30% di cessioni e quelle effettivamente previste, sarà monetizzabile sulla base di un importo riferito al valore di mercato delle aree non cedute, da definirsi mediante delibera di Consiglio Comunale e conformità dell'UTE. La valutazione sulla opportunità di tale monetizzazione sarà affidata al conforme parere degli organi tecnici dell'Amministrazione. La loro delimitazione sarà soggetta a definizione in sede di Piano Attuativo;

*** superfici libere accorpate:**

sono tutte le restanti superfici non incluse nelle due precedenti categorie e non facenti parte di superfici già pubbliche o di uso pubblico (strade e altro). Per esse è prevista sia l'edificabilità residenziale derivante dall'applicazione dell'indice territoriale e della quota del 70%, sia l'edificabilità riferita al restante 20% per servizi privati alla residenza, sia la destinazione per Verde e Servizi pubblici (cessioni) in misura da soddisfare il valore minimo globale riferito all'intera Sottozona.

PARAMETRI DI SOTTOZONA:

Indice territoriale massimo:	0,40 mc/mq,
Indice fondiario massimo	0,75 mc/mq
Cessioni pubbliche:	0,30 x S.t. minimo, di cui almeno 24 mq/abitante per verde e servizi

Ripartizione della volumetria complessiva:

0,70 per residenza



0,20 per servizi strettamente connessi alla residenza

0,10 per servizi pubblici.

Tipologia edilizia: casa isolata nel lotto, singola o binata, casa a schiera se esplicitamente previsto nel Progetto/Guida.

Lotto minimo: 500 mq.

Le planimetrie di Zonizzazione, nonché l'eventuale Progetto-Guida, definiranno gli ambiti di applicazione dei suddetti parametri, nonché la localizzazione preferenziale o obbligatoria delle superfici per cessioni pubbliche e per servizi privati all'atto della stesura del Piano Attuativo.

Negli ambiti di cessione localizzati nelle Sottozone C.E di cui al presente Art. , ed altresì nelle Sottozone "G.B.2" di cui all'Art. 22, è facoltà dell'Amministrazione Comunale di utilizzare una quota non superiore al 40% della superficie derivante dalle cessioni (in ambiti diversi da quelli identificati come preferenzialmente destinati a verde e servizi nelle Tavv. di Zonizzazione) per localizzare l'edilizia sociale. La volumetria relativa sarà calcolata in misura pari al 40% della volumetria residenziale globale risultante; l'indice fondiario massimo relativo sarà pari a 1,25 mc/mq.

La pianificazione degli eventuali ambiti di edilizia sociale è subordinata alla formazione di P.E.E.P. e/o di P. di Z.

2. C.F Margine Rosso - Costa di Sopra.

L'ambito del Margine Rosso - Costa di Sopra costituisce la porzione delle ex Zone "F" del litorale di Quartu a più elevata densità d'uso residenziale, nel senso che quasi tutta l'edilizia "turistica" esistente è di fatto già utilizzata come prima casa. Esso risulta parzialmente pianificato mediante lo strumento dei Piani di Lottizzazione e dei Piani di Risanamento Urbanistico approvati o adottati, mentre altre porzioni sono occupate da situazioni miste di edilizia assentita ante "Legge-ponte", ed altre ancora sono sostanzialmente nella condizione di aree a bassa intensità di edificazione incluse all'interno del perimetro urbanizzato.

L'intervento sugli ambiti C.F del Margine Rosso - Costa di Sopra è subordinato ai seguenti

STRUMENTI DI ATTUAZIONE:

Piani di Lottizzazione, Piani di Risanamento Urbanistico, realizzati anche in regime di Comparti edificatori e/o Programmi Integrati di iniziativa pubblica o privata o mista pubblico-privata ai sensi delle L.179/92 e L.R.16/94 estesi agli ambiti previsti nella Zonizzazione di PUC ed eventualmente articolati in subcomparti attuativi funzionalmente definiti che rispettino ciascuno il quadro normativo e parametrico generale, e la cui estensione non sia inferiore alla superficie di 5 Ha, a meno di differenti previsioni per casi univocamente individuati nei commi seguenti.

La Pianificazione Attuativa dovrà tener conto delle seguenti categorie normative:

**** Piani di Lottizzazione e Piani di Risanamento Urbanistico approvati e PRU adottati,***

per i quali il PUC conferma le previsioni degli strumenti attuativi vigenti; il PUC comunque conferma le perimetrazioni dei PRU come approvata con delibera consiliare;

**** edificazione esistente assentita in ambiti già classificati "F.I":***

si tratta degli ambiti territoriali costituiti da frazionamenti fondiari sui quali insiste un'edilizia munita di concessione, regolare o in sanatoria, con densità simili o superiori a quelle di Sottozona oltre ad alcuni "lotti



interclusi” e a poche “aree libere accorpate”. Il Piano Attuativo o il Comparto edificatorio, di iniziativa pubblica o privata, dovrà comprendere per intero gli ambiti opportunamente perimetrati nella planimetria di Zonizzazione e contrassegnati con la notazione “I” seguita dalla numerazione progressiva. Per ciascun ambito tuttavia la definizione degli aventi titolo a proporre validamente un Piano Attuativo ed il calcolo della superficie di riferimento per l’applicazione degli indici territoriale e fondiario e degli standard per le superfici di cessione sarà fatto considerando i soli lotti privi di edificazione o che non raggiungano la densità edilizia di 0,40 mc/mq; tale densità costituirà riferimento-base per il computo delle volumetrie aggiuntive edificabili, fermi restando gli altri parametri di sottozona. E’ quindi previsto l’eventuale completamento sulla base dell’indice territoriale applicato alla superficie del lotto edificabile; è anche assentibile una riduzione delle superfici di cessione, dal valore generalizzato del 30% della superficie territoriale di riferimento, sino ad un minimo di 24 mq/abitante, considerando un valore convenzionale di calcolo pari a 100 mc/abitante. La differenza tra le superfici di standard derivanti dall’applicazione del 30% e quelle effettivamente previste, con il limite minimo suddetto, sarà monetizzabile sulla base di un importo riferito al valore di mercato delle aree non cedute, da definirsi mediante delibera di Consiglio Comunale e conformità dell’UTE; dovranno comunque essere rispettate le localizzazioni delle aree verdi di cessione previste dalla Zonizzazione;

*** ambiti già classificati “F.N”:**

per essi è prevista l’edificabilità residenziale sulla base dell’indice territoriale di 0,40 mc/mq; la Zonizzazione prevede ambiti preferenziali di localizzazione dei verdi e aree di cessione per servizi, che devono essere recepiti in sede di Piano Attuativo;

*** ambiti già classificati “F.V”:**

per essi è prevista la destinazione per Verde e Servizi pubblici (cessioni); la superficie relativa produrrà un volume pari all’applicazione dell’indice di 0,40 mc/mq, da fruire per la parte privata residenziale e dei servizi nell’ambito delle superfici fondiarie dei comparti ex F.N;

* in particolare, poiché la localizzazione preferenziale delle aree di cessione riguarda gli ambiti già classificati F.V ed F.N5, si definisce come ambito di progettazione unitaria mediante Piano Attuativo o Comparto quello costituito dai suddetti F.V, FN5 ed FN.2, FN4, da convenzionarsi e realizzarsi anche per stralci;

*** ambiti già classificati “F.E”, “F.R”, “F.D”, “G”:**

per essi è prevista sia l’edificabilità residenziale derivante dall’applicazione dell’indice territoriale di 0,20 mc/mq, sia la destinazione per cessioni pubbliche in misura da soddisfare il valore minimo globale del 50% della Superficie territoriale di riferimento, al netto delle strade di Piano. Di tali cessioni, almeno il 30% saranno destinate a verde e Servizi, da localizzarsi prioritariamente negli ambiti S.g inclusi nella Sottozona (vedi l’Art.29), mentre il restante 20% potrà essere destinato ad edilizia sociale come di seguito specificato.

Le volumetrie esistenti e legittimamente assentite nei suddetti ambiti avranno facoltà di permanere nella condizione effettivamente data all’atto dell’adozione del presente PUC, con l’asservimento delle superfici di pertinenza incluse nell’atto di concessione o di licenza edilizia; in questo caso saranno ritenute ammissibili le sole categorie d’intervento della manutenzione ordinaria e del risanamento conservativo. In alternativa, essi



avranno comunque il diritto dell'inserimento nel comparto di pertinenza, con l'applicazione dell'indice volumetrico generalizzato e di tutte le restanti normative di sotto-zona. E' fatta salva la potestà pubblica del ricorso alla procedura espropriativa nei casi in cui prevalga l'interesse pubblico e gli immobili in questione siano a ciò preordinati.

PARAMETRI DI SOTTOZONA:

Indice territoriale massimo:

- * per gli ambiti ex "F.I,N,V": 0,40 mc/mq,
- * per gli ambiti ex "F.E,R,D", "G" 0,20 mc/mq

Indice fondiario massimo 0,75 mc/mq

Cessioni all'uso pubblico:

- * per gli ambiti ex "F.I,N,V": 0,30 x S.t. minimo;
- * per gli ambiti ex "F.E", "G" 0,50 x S.t. minimo

Ripartizione della volumetria complessiva:

- 0,70 per residenza
- 0,20 per servizi strettamente connessi alla residenza
- 0,10 per servizi pubblici.

Tipologia edilizia: casa isolata nel lotto, singola o binata, casa a schiera se esplicitamente previsto nel "Progetto-Guida".

Lotto minimo: 500 mq.

Le planimetrie di "Zonizzazione", nonché l'eventuale Progetto-Guida, definiranno gli ambiti di applicazione dei suddetti parametri, nonché la localizzazione preferenziale o obbligatoria delle superfici per cessioni pubbliche e per servizi privati all'atto della stesura del Piano Attuativo.

Negli ambiti ex "F.E,R,D" e "G" è facoltà dell'Amministrazione Comunale di utilizzare una quota non superiore al 40% della superficie derivante dalle cessioni (in ambiti diversi da quelli identificati come preferenzialmente destinati a verde e servizi nelle Tavv. di Zonizzazione) per localizzare l'edilizia sociale. La volumetria relativa sarà calcolata in misura pari al 40% della volumetria residenziale globale risultante; l'indice fondiario massimo relativo sarà pari a 1,0 mc/mq, mentre l'indice territoriale complessivo risultante non potrà superare il valore di 0,40 mc/mq.

La pianificazione degli eventuali ambiti di edilizia sociale è subordinata alla formazione di P.E.E.P. e/o di P. di Z.

3. C.F. Flumini - S. Andrea

L'ambito C.F di Flumini - S. Andrea coincide con una vasta area caratterizzata dalla presenza del più consistente nucleo insediativo del litorale di Quartu, totalmente pianificato in forma attuativa mediante Piani di

Lottizzazione, Piani di Risanamento Urbanistico approvati o adottati, nonché di frazionamenti-lottizzazioni ante "Legge-ponte".

Per l'intero ambito il PUC conferma le previsioni degli strumenti attuativi vigenti o adottati (nonché le perimetrazioni dei PRU), che soddisfano pienamente i valori minimi di standard di servizi previsti per le Zone "C".



In caso di variante ai Piani Attuativi, non occorrerà procedere ad una parallela Variante al PUC se verranno rispettate le quantità urbanistiche fondamentali (indice territoriale ed estensione delle cessioni pubbliche) e la eventuale localizzazione vincolata degli stessi servizi o della viabilità nei casi in cui tali elementi risultano esplicitamente individuati negli elaborati di "Zonizzazione".

4. C.E Sobborgo-Giardino di Flumini - Separassiu

L'ambito C.E di Flumini - Separassiu è subordinato ai seguenti:

STRUMENTI DI ATTUAZIONE:

Piani di Risanamento Urbanistico, Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata da realizzarsi in regime di Comparti edificatori e/o Programmi Integrati ai sensi delle L.179/92 e L.R.16/94 estesi agli ambiti previsti nella Zonizzazione di PUC ed eventualmente articolati in sub-ambiti attuativi funzionali che rispettino ciascuno il quadro normativo e parametrico generale. La pianificazione attuativa dovrà essere preceduta da un piano quadro esteso all'intero sobborgo-giardino.

PARAMETRI DI SOTTOZONA:

Indice territoriale 0,30 mc/mq

Indice fondiario massimo 0,60 mc/mq

Cessioni per verde e servizi pubblici:

0,30 x S.t. con un minimo di 40 Ha, comprensivi delle S/G .verde-parco ubicate lungo la fascia delle ex cave fluviali; almeno 10 Ha dovranno essere ubicati all'interno dell'ambito C.E

Ripartizione della volumetria complessiva:

0,70 per residenza

0,20 per servizi strettamente connessi alla residenza

0,10 per servizi pubblici.

La Pianificazione Attuativa dovrà tener conto delle seguenti categorie normative:

*** Superficie fondiaria residenziale impegnata ("lotti compromessi" da edificazione esistente assentita):**

si tratta dei lotti fondiari sui quali insiste un'edilizia munita di concessione, regolare o in sanatoria, con densità vicine o superiori a quelle di Sottozona. Per essi, nel caso in cui non raggiungano la densità fondiaria di 0,30 mc/mq, è previsto l'eventuale completamento sulla base dell'indice territoriale applicato alla superficie del lotto edificabile, interamente utilizzabile per la residenza;

*** lotti interclusi:**

si tratta delle superfici frazionate non impegnate da edificazione; per essi è prevista l'edificabilità residenziale sulla base dell'indice territoriale di 0,30 mc/mq applicato alla superficie del lotto, interamente utilizzabile per

la residenza per la quota privata del 90%. La differenza tra le superfici di standard derivanti dall'applicazione del 30% e quelle effettivamente previste, sino al limite di un utilizzo totalmente residenziale del lotto, sarà monetizzabile sulla base di un importo riferito al valore di mercato delle aree non cedute, da definirsi mediante



delibera di Consiglio Comunale e conformità dell'UTE. La delimitazione dei lotti interclusi potrà essere soggetta a motivate modifiche in sede di Piano Attuativo, sulla base degli elementi rilevati;

*** superfici libere accorpate:**

per esse è prevista sia l'edificabilità residenziale derivante dall'applicazione dell'indice territoriale e della quota del 70%; in alcuni casi rilevanti sotto il profilo del comparto è stata definita l'allocatione preferenziale delle superfici destinate alla residenza; l'edificabilità riferita al restante 20% per servizi privati alla residenza potrà essere localizzata nell'ambito delle aree accorpate a destinazione mista pubblico-privata individuate con apposita simbologia nella Tav. di Piano. La destinazione per Verde e Servizi pubblici (cessioni) deve essere selezionata in misura da soddisfare il valore minimo globale di 10 Ha riferito all'intera Sottozona escluse le S/G di cui al punto successivo;

*** fascia verde-di settore urbano S.g:**

comprende la porzione di territorio destinata ad offrire il verde naturalistico e attrezzato, accompagnata dalle forme di recupero e risanamento di cui la zona abbisogna, destinata ad entrare in comparto con le restanti aree della Sottozona C.E. Per tale fascia è prevista l'acquisizione a servizio pubblico per verde attrezzato; in alternativa, è consentito il conferimento in comparto con l'indice territoriale massimo di riferimento pari a 0,10 mc/mq da trasferire nell'ambito delle aree libere accorpate della Sottozona C.E.

Le planimetrie di Zonizzazione, nonché il Progetto-Guida, definiranno gli ambiti di applicazione delle suddette categorie, nonché la localizzazione preferenziale o obbligatoria delle superfici per cessioni pubbliche e per servizi privati.

DISPOSIZIONI SPECIALI DI SOTTOZONA

L'unità edilizia dotata di concessione in sanatoria, ove non richieda nuova concessione edilizia, partecipa al meccanismo del comparto esclusivamente per quanto concerne la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in ragione della propria quota volumetrica (ai sensi dell'Art. 32 della L.R.23/85), rapportata al costo effettivo dell'intervento, portando in detrazione l'ammontare delle somme versate all'atto della concessione in sanatoria.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di riservare una quota pari al 40% della volumetria complessiva per l'edilizia sociale, localizzata preferenzialmente nelle "superfici libere accorpate" di rilevante dimensione. All'uopo, la Pianificazione Attuativa includerà opportuni ambiti riservati alla formazione di P.E.E.P. e/o di P. di Zona.



Art. 13 - Le zone omogenee "D" - produttive industriali e artigianali.

Le zone produttive del PUC costituiscono ambiti diversificati per tipologia e stratificazione degli interventi succedutisi nel tempo. Esse sono suddivise nelle seguenti Sottozone:

- a. Sottozone "D.p" ad iniziativa privata già attivate dalla pianificazione pre-vigente
- b. Sottozone "D.m" pubblico-private comprendenti il PIP pre-vigente
- c- Sottozone "D.r.u" in ambiti attualmente affetti da edilizia spontanea mista produttiva ed abitativa
- d. Sottozone "D.a" agrocompatibili nel settore Flumini-Separassiu.

USI PREVISTI E COMPATIBILI

ARTIGIANATO DI SERVIZIO

ARTIGIANATO PRODUTTIVO COMPATIBILE E INCOMPATIBILE CON I CONTESTI RESIDENZIALI

ATTIVITA' INDUSTRIALI

ABITAZIONI

ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO

ATTIVITA' COMMERCIALI COMPLEMENTARI

PUBBLICI ESERCIZI

ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO

ATTREZZATURE FUNZIONALI E SERVIZI TECNICI URBANI

LOCALI PER LO SPETTACOLO

ATTREZZATURE CULTURALI

PARCHEGGI ATTREZZATI DI USO PUBBLICO

DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

GRANDI UFFICI E DIREZIONALITA' A FORTE CONCORSO DI PUBBLICO

GRANDI UFFICI E DIREZIONALITA' A BASSO CONCORSO DI PUBBLICO

SERVIZI PER L'INDUSTRIA LA RICERCA, IL TERZIARIO SPECIALIZZATO

CENTRI COMMERCIALI INTEGRATI

FIERE E MOSTRE

VERDE PUBBLICO

VERDE PRIVATO

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione ad uso residenziale (con l'eccezione delle sottozone "D.r.u" già attualmente caratterizzate da edilizia spontanea a destinazione mista), ma è ammessa la residenza all'interno di edifici a destinazione multifunzionale della custodia, come specificato nell'elenco degli Usi previsti all'interno di edifici a destinazione multifunzionale quali le Attrezzature per la Direzionalità dove previste, in misura non superiore al 5% della volumetria complessiva; le specifiche degli usi consentiti di cui all'Art. 6 precisano i casi in cui è ammessa una quota di residenza in funzione della custodia: in questo caso



si tratterà di alloggi di Superficie utile non superiore al 5% della Superficie edificata totale dell'unità produttiva, a partire da un minimo di 100 mq di Superficie utile.

Sono sempre prescritti:

- * standard di cessioni 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;
- * quote di spazi pubblici o ad uso pubblico nella misura di 80 mq per ogni 100 mq di Superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, per edifici di carattere commerciale e direzionale o comunque per attività con rilevante afflusso di pubblico.



Art. 14 - Sottozone “D.p” private esistenti.

Le Sottozone “D.p” ad iniziativa privata già attivate dalla pianificazione pre-vigente sono costituite da:

- * D.p.1, corrispondente alla ex D2 a monte del Viale Marconi, sino all'incrocio col Viale Colombo,
- * D.p.2, corrispondente alla ex D2 a valle del Viale Marconi,
- * D.p.3, corrispondente alla ex D2 tra la Via Marconi e la Via S. Francesco,
- * D.p.4, corrispondente alla ex D2 sotto il Cimitero,
- * D.p.5, corrispondente alla ex D1 al terminale della stessa Via Marconi verso l'incrocio con la SS. 554 col piccolo nucleo della cantina sociale.

Per tali Sottozone D1 e D2, previste dai precedenti strumenti urbanistici comunali ed oggetto di pianificazione attuativa o di edificazione in regime di concessione diretta, restano in vigore le disposizioni che hanno presieduto alla loro formazione, ed in particolare:

- * Indice di fabbricabilità fondiario massimo: 0,60 mq/mq di Superficie di calpestio lorda edificabile
- * altezza massima: 7,5 m
- * rapporto di copertura massimo: 0,35 mq/mq
- * arretramento minimo di 15 m dal confine con le strade locali
- * distacchi dai confini minimi: 6 m.

Per esse si conferma inoltre la distinzione in:

- * D.p.1,2,3,4 - impianti commerciali di vendita e deposito, servizi connessi;
- * D.p.5 - impianti industriali, artigianali e per la conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e della pesca, depositi, servizi connessi.

Il presente PUC introduce una riduzione di perimetro nell'ambito D.p.2 in quanto le aree inedificate e non coperte da strumenti attuativi della stessa D.p.2 ricadono nell'ambito della zona umida protetta del Bellarosa minore - Molentargius.



Art. 15 - Sottozone "D.m" miste pubblico-private

Si tratta di aree in gran parte libere, in piccola parte oggetto di edificazione spontanea mista, industriale e residenziale, imperniate sul perimetro del pre-vigente PIP esteso alle aree immediatamente adiacenti, verso il Simbirizzi.

Per quanto riguarda l'attuazione della Sottozona, ad essa si potrà infatti provvedere:

- a. con le ordinarie modalità previste dalla L.865/71 per i P.I.P.
- b. con le modalità previste dalle procedure del comparto edificatorio e da quelle per i Programmi Integrati di Intervento dalla L.179/92 e dalla L.R. 16/94.

In caso di intervento con le modalità di cui al punto b., si dovrà provvedere a delimitare sub-comparti funzionali delle superfici comprese nella presente Sottozona. L'apposito Programma Integrato comporterà la cessione di una quota di aree da destinarsi alla realizzazione di P.I.P. pari almeno al 40% dell'estensione complessiva risultante. La formazione di tali Programmi Integrati potrà peraltro essere assentita anche in difformità alle previste localizzazioni della quota di iniziativa pubblica.

Data la speciale collocazione in un settore strategico di valenza metropolitana, sarà consentito mediante apposito Programma Integrato, di integrare le ordinarie destinazioni di Zona D con edifici direzionali adibiti ad 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.

Dimensione minima di intervento: 5 Ha di Superficie funzionalmente integrati con le infrastrutture esistenti e previste (sia in termini di viabilità che di adduzioni e smaltimenti); la valutazione della funzionalità del comparto proposto è affidata agli organi tecnici dell'Amministrazione (Ufficio Tecnico, Ufficio del Piano, Commissione Edilizia), che potranno valutare proposte di dimensione inferiore (sino a 3 Ha) purché organicamente integrate con iniziative già in essere.

PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI:

- * Indice di fabbricabilità fondiario massimo: 0,60 mq/mq di Superficie di calpestio lorda edificabile
- * altezza massima: 7,5 m
- * rapporto di copertura massimo: 0,35 mq/mq
- * allineamenti: arretramento minimo di 15 m dal confine con le strade locali
- * distacchi minimi dai confini: 6 m.
- * lotto minimo: 800 mq.

USI PREVISTI E COMPATIBILI:

ARTIGIANATO DI SERVIZIO

ARTIGIANATO PRODUTTIVO COMPATIBILE E INCOMPATIBILE CON I CONTESTI RESIDENZIALI

ATTIVITA' INDUSTRIALI

ABITAZIONI

ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO

PUBBLICI ESERCIZI

ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO



ATTREZZATURE FUNZIONALI E SERVIZI TECNICI URBANI

LOCALI PER LO SPETTACOLO

PARCHEGGI ATTREZZATI DI USO PUBBLICO

DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

GRANDI UFFICI E DIREZIONALITA' A FORTE CONCORSO DI PUBBLICO

GRANDI UFFICI E DIREZIONALITA' A BASSO CONCORSO DI PUBBLICO

SERVIZI PER L'INDUSTRIA LA RICERCA, IL TERZIARIO SPECIALIZZATO

CENTRI COMMERCIALI INTEGRATI

FIERE e MOSTRE

VERDE PUBBLICO

VERDE PRIVATO





Art. 16 - Sottozone D.r.u.

Si tratta di due comparti ad edificazione prevalentemente spontanea (cui è stata in genere applicata la concessione in sanatoria) dove convivono precariamente residenze, officine, piccole industrie con annessa vendita, localizzati a Pirastu e nell'area tra la SS. 125 dismessa e l'impianto di sollevamento del Simbirizzi. Si prevede la razionalizzazione del modello insediativo esistente, enucleando all'interno del più complessivo ambito produttivo una Sottozona a carattere misto con forti componenti residenziali, di cui all'Art. successivo.

Strumenti attuativi previsti: Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata da realizzarsi preferibilmente in regime di Comparti edificatori ai sensi della L.1150/42 e L.R. 45/89 e Programmi Integrati di Intervento ai sensi delle L.179/92 e della L.R. 16/94.

Dimensione minima di intervento: 5 Ha di superficie funzionalmente integrati con le infrastrutture esistenti e previste (sia in termini di viabilità che di adduzioni e smaltimenti); la valutazione della funzionalità del comparto proposto è affidata agli Organi tecnici dell'Amministrazione, che potranno valutare proposte di dimensione inferiore (sino a 3 Ha) purché organicamente integrate con iniziative già in essere.

I Programmi Integrati dovranno comunque, a fronte del riconoscimento del passaggio da zona agricola a zona per piccole industrie, assicurare la piena realizzazione delle reti e delle attrezzature di servizio, fornendo alla città una parte "compiuta", condizionando il raggiungimento dei valori massimi dell'indice territoriale e fondiario ad una adeguata corresponsione di cessioni e urbanizzazioni supplementari effettivamente disponibili. In proposito, il PUC predispose un Progetto-Guida con le linee da seguirsi in via preferenziale.

In questi casi, si potrà riconoscere una maggiore "multifunzionalità" rispetto alle tradizionali zone "D", inserendo a fianco delle destinazioni classicamente produttive una ragionevole quota di ciò che concerne i "servizi connessi", la commercializzazione, e, per settori definiti con caratteristiche di accessibilità privilegiata dalla città, anche edifici per la cultura e il tempo libero, sale per cinema e teatri, convegni e auditorium, ristoranti, palestre, piscine.

PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI:

- * Indice di fabbricabilità fondiario massimo: 0,60 mq/mq di Superficie di calpestio lorda edificabile
- * altezza massima: 7,5 m
- * rapporto di copertura massimo: 0,35 mq/mq
- * allineamenti: arretramento minimo di 15 m dal confine con le strade locali
- * distacchi minimi dai confini: 6 m.

USI PREVISTI E COMPATIBILI:

ARTIGIANATO DI SERVIZIO

ARTIGIANATO PRODUTTIVO COMPATIBILE E INCOMPATIBILE CON I CONTESTI RESIDENZIALI

ATTIVITA' INDUSTRIALI

ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO

PUBBLICI ESERCIZI

ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO



ATTREZZATURE FUNZIONALI E SERVIZI TECNICI URBANI

LOCALI PER LO SPETTACOLO

ATTREZZATURE CULTURALI

PARCHEGGI ATTREZZATI DI USO PUBBLICO

DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

VERDE PUBBLICO

VERDE PRIVATO





Art. 16 bis - Sottozone D.c -Nucleo di riqualificazione residenziale artigianale di Pirastu

Si tratta di un ambito a prevalente o esclusivo uso residenziale all'interno del più complessivo settore di Pirastu, a confine con il Comune di Quartucciu, caratterizzato da edilizia prevalentemente dotata di concessione in sanatoria ai sensi della L.23/85.

Il Piano Attuativo dovrà evitare sensibili estensioni delle superfici fondiari esistenti, ad eccezione di lotti interclusi dove saranno assentibili nuove edificazioni con indice fondiario pari a 0,75 mc/mq; le cessioni saranno computate nella misura minima di 24 mq/abitante, considerando uno standard convenzionale di 100 mc/abitante. L'attuazione della Sottozona dovrà avvenire mediante pianificazione unitaria; è facoltà dell'Amministrazione Comunale di porre in attuazione la Sottozona D.c in comparto con i Programmi Integrati interessanti le Sottozone D.r.u.

PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI:

Indice territoriale massimo:	0,60 mc/mq,
Indice fondiario massimo:	0,75 mc/mq
Cessioni all'uso pubblico:	24 mq/abitante
Ripartizione della volumetria complessiva:	
	0,70 per residenza
	0,20 per servizi strettamente connessi alla residenza, ivi comprese le attività artigianali compatibili
	0,10 per servizi pubblici.

Tipologia edilizia: casa isolata nel lotto, singola o binata, casa a schiera se esplicitamente previsto nel "Progetto-Guida"

Lotto minimo: 400 mq.

USI PREVISTI E COMPATIBILI:

ARTIGIANATO DI SERVIZIO
ARTIGIANATO PRODUTTIVO COMPATIBILE CON I CONTESTI RESIDENZIALI
ABITAZIONI
ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO
PUBBLICI ESERCIZI
ATTREZZATURE CULTURALI
PARCHEGGI ATTREZZATI DI USO PUBBLICO
DISTRIBUTORI DI CARBURANTE
VERDE PUBBLICO
VERDE PRIVATO

Art. 17 - Sottozona D - Agro compatibili di Flumini.

Si tratta del settore di Zone per insediamenti produttivi a diretto contatto con l'agro, inserite in ambito ex agricolo che il PUC riclassifica C.E - Sobborgo giardino con lo scopo di consentire l'esplicazione completa delle funzioni urbane e la localizzazione di attività produttive che precariamente insistono numerose nell'area di Flumini.

Per l'attuazione della Sottozona è previsto:

- * un P. di L. unitario esteso all'intera Sottozona
- * le procedure del comparto edificatorio e quelle per i Programmi Integrati di Intervento dalla L.179/92 e dalla L.R. 16/94, anche in integrazione con le aree del Sobborgo-giardino.

PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI:

- * Indice di fabbricabilità fondiario massimo: 0,45 mq/mq di Superficie di calpestio lorda edificabile
- * altezza massima: 7,0 m
- * rapporto di copertura massimo: 0,30 mq/mq
- * allineamenti: arretramento minimo di 10 m dal confine con le strade locali
- * distacchi minimi dai confini: 6 m.
- * lotto minimo: 1000 mq.

USI PREVISTI E COMPATIBILI:

ARTIGIANATO DI SERVIZIO

ARTIGIANATO PRODUTTIVO COMPATIBILE CON I CONTESTI RESIDENZIALI

ATTIVITA' INDUSTRIALI COMPATIBILI CON I CONTESTI AGRARI

ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO

PUBBLICI ESERCIZI

ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO

ATTREZZATURE FUNZIONALI E SERVIZI TECNICI URBANI

PARCHEGGI ATTREZZATI DI USO PUBBLICO

DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

FIERE E MOSTRE (AGROINDUSTRIA)

VERDE PUBBLICO

VERDE PRIVATO



Art. 18 - Zone "E" agricole

1. La presente normativa è definita in conformità con le indicazioni del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, "Direttive per le zone agricole" con riferimento all'art. 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, concernente "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale".
2. La presente normativa disciplina l'uso e l'edificazione del territorio agricolo (zone E) nel Comune di Quartu, perseguendo le seguenti finalità:
 - valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune;
 - individuare e porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;
 - favorire il recupero funzionale e paesaggistico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo;
 - tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
 - orientare ad un corretto uso delle risorse presenti nell'agro del Comune di Quartu
 - valorizzare e tutelare le attitudini ambientali delle aree agricole che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico, archeologico ecc.
3. Saranno comunque applicabili le norme maggiormente restrittive stabilite da norme particolareggiate sull'uso del territorio extraurbano del Comune eventualmente inserite nel presente disposto normativo.
4. E' consentita la concorrenza di più corpi aziendali alla determinazione delle volumetrie assentibili

DESTINAZIONI D'USO E ATTIVITA' CONSENTITE

- COLTURE ERBACEE ANNUALI E POLIENNALI
- COLTURE ARBOREE:
 - VITE
 - OLIVO
 - AGRUMI
 - FRUTTICOLTURA IDONEA ALL' AMBIENTE PEDOCLIMATICO
- COLTURE FORESTALI:
 - LECCIO E SUGHERA
 - ARBORICOLTURA DA LEGNO
- ALLEVAMENTI:
 - ACQUACOLTURA
 - ALLEVAMENTO BOVINO
 - ALLEVAMENTO OVINO E CAPRINO
 - ALLEVAMENTO EQUINO
 - ALTRI ALLEVAMENTI
 - ELICICOLTURA
 - LOMBRICHICOLTURA
 - ALLEVAMENTO ESTENSIVO ED INTENSIVO DI SELVAGGINA
 - APICOLTURA.



Gli indici ed i parametri di dettaglio previsti per le rispettive zone e sottozone, così come le specifiche destinazioni d'uso e attività consentite zona per zona, sono quelli indicati ai successivi Artt..

Per il rilascio della concessione edilizia a fini edificatori la determinazione della destinazione produttiva agricola di un fondo deve essere dimostrata mediante la produzione di documentazione tecnico amministrativa, costituita da:

1. dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del conduttore del fondo in cui si dichiara che le opere da effettuarsi sono connesse e coerenti con la conduzione del fondo, e a ciò necessarie;
2. elaborati tecnici a firma di un dottore agronomo o forestale o di un perito agrario, comprovanti le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva di cui si tratta attraverso:
 - a) relazione tecnica contenente descrizione dello stato di fatto, indicazione degli interventi previsti, dimostrazione della congruità delle opere con le potenzialità del fondo, rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionali, nazionali e comunitarie;
 - b) elaborati di progetto contenenti planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento, planimetria degli interventi su base catastale (in scala non superiore a 1:4.000), planimetria quotata degli interventi in scala uguale, eventuali disegni particolari delle opere;
 - c) piano di fattibilità economico-finanziaria dell'intervento, in cui sia giustificato il beneficio fondiario, con produzione di reddito almeno sufficiente per una famiglia coltivatrice;
 - d) studio di compatibilità agro-ambientale, normato ai punti successivi, nel caso in cui l'intervento riguardi:
 - fabbricati zootecnici, ad eccezione di piccole strutture per l'allevamento ovino;
 - impianti serricoli di dimensione superiore ai 5000 mq di superficie coperta.

AGRITURISMO E TURISMO RURALE

1. E' consentito in alcune delle Sottozone E elencate nel successivo Art. 19 l'esercizio del turismo rurale ai sensi della Legge Regionale 12 agosto 1998, n. 27 e dell'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria a quella agricola e zootecnica in coerenza con la Legge Regionale 23 giugno 1998, n. 18 e nazionali sull'agriturismo.

L'esercizio delle attività agrituristiche, così come definite dall'art. 2 della Legge Regionale 23 giugno 1998, n. 18, è riservato agli imprenditori agricoli singoli o associati di cui all'art. 2135 del Codice Civile ed ai familiari di cui all'art. 230 bis del Codice Civile, regolarmente iscritti nei relativi ruoli previdenziali ai sensi della legge 2 agosto 1990, n. 233.

Per le aziende aventi superficie minore o uguale a 10 ettari il limite massimo per l'ospitalità presso l'abitazione dell'imprenditore agricolo e in altri fabbricati situati nell'azienda agricola è di 6 camere e 10 posti letto. Per lo stesso tipo di azienda il limite massimo per l'ospitalità è di 5 piazzole e di 15 campeggiatori.

Per le aziende di dimensioni superiori è stabilito un incremento di un posto letto e di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 10, con il limite massimo di 12 camere e 20 posti letto e di 10 piazzole e 30 campeggiatori. Possono inoltre essere ospitate persone singole, comitive o gruppi per il solo consumo dei pasti in numero non superiore a 80 coperti per pasto.

Qualora venga richiesta concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali orientate all'attività agrituristiche, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto



letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a Ha 3,00, e comunque la struttura stessa deve garantire il reddito di almeno un nucleo familiare per giustificare le infrastrutture proposte. Le superfici produttive devono essere computate al netto dei fabbricati, della viabilità interna e di tutti gli spazi finalizzati all'utilizzo turistico.

PUNTI DI RISTORO

1. Nelle zone "E" sono ammessi punti di ristoro, case per ferie, ostelli per la gioventù, ai sensi della legge regionale 12 agosto 1998, N°27, anche indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio comunale sino a 0,10 mc/mq.
2. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di Ha 3.
3. In tal caso, quando la struttura è inclusa in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di Ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima relativa al fondo agricolo.

FRAZIONAMENTI E ACCORPAMENTI

1. I frazionamenti e gli accorpamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di adozione del presente regolamento costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme.
2. E' vietato il frazionamento di corpi catastali di superficie inferiore alle superfici minime di intervento.

RESTAURO E AMPLIAMENTO

1. Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole e nelle zone di salvaguardia sono sempre ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico o ad altre restrizioni normative derivanti dalle presenti Norme.
2. Ogni intervento effettuato anche ai sensi del comma precedente nelle zone E ed H2 deve essere anche corredato di uno studio di compatibilità agro-ambientale relativa all'intervento stesso, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29 giugno 1937, n. 1497 (e L. 431/85).
3. Nei casi ammessi l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando prioritariamente l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

ANNESSI RUSTICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.
2. I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 per cento.
3. Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza non superiore al 50%.



4. I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati in aree a tal scopo destinate, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti, preesistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.
5. Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50 per cento dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.
6. Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.
7. Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29 giugno 1937, n. 1497 (e L. 431/85) nonché l'eventuale studio di compatibilità agro-ambientale.

SMALTIMENTO DEI REFLUI

Ferme restando le prescrizioni di cui alla L. 10 maggio 1976, n. 319, e circolare di attuazione, e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a

fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, entro 3 anni dall'entrata in vigore del presente PUC, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi già esistenti dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione comunale.

CONTENUTI DEGLI STUDI DI COMPATIBILITA' AGRO-AMBIENTALE

Lo studio di compatibilità agro-ambientale, a corredo delle richieste di concessione edilizia, deve integrare le informazioni relative all'area oggetto dell'intervento, fornendo una descrizione approfondita dei caratteri idrogeologici, climatologici, pedologici, e paesaggistici del sito; deve inoltre analizzare dettagliatamente l'impatto paesaggistico ed ambientale - oltre alle eventuali modificazioni agronomiche e pedologiche - che l'intervento in esame produrrà sul sito e sull'area ad esso circostante, descrivendo le eventuali soluzioni applicabili per ridurre gli effetti negativi.

CRITERI DI ESCLUSIONE DALL'EDIFICAZIONE

Nelle aree con pendenza superiore al 35% e nelle aree di esondazione fluviale è vietato ogni intervento di nuova edificazione. Le relative superfici possono però entrare in comparto con suoli suscettibili di uso edificatorio nell'ambito della stessa Sottozona omogenea ai fini del calcolo delle quantità edificabili.



Art. 19 - Sottozone agricole: classificazioni

Nel Piano Urbanistico Comunale il territorio extraurbano o spazio rurale viene classificato come segue:

zone E1

aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;

zone E2

aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

zone E3

aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per attività ricreative e residenziali;

zone E4

aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali;

zone E5

aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale

Nelle subzone omogenee "E4" ed "E5" gli eventuali interventi di realizzazione di nuove volumetrie non potranno comunque essere localizzati entro la fascia di conservazione integrale di grado 1 prevista dal P.T.P. o nelle fasce di rispetto previste dalla Legge N° 431/85.

Sia per le trasformazioni delle volumetrie esistenti che in caso di nuova realizzazione, ove ammessa, non sono comunque consentite le seguenti destinazioni d'uso:

ABITAZIONI (se non connesse alla conduzione del fondo o alla fruizione collettiva della risorsa ambientale)

ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO

ATTIVITA' COMMERCIALI COMPLEMENTARI

ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO

ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE (se non connesse con la valorizzazione e fruizione della risorsa ambientale)

ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE E SEDI ISTITUZIONALI (se non connesse con la gestione dell'ambiente e con la protezione civile)

IMPIANTI TECNICI DI SCALA URBANA

ATTREZZATURE SOCIO - SANITARIE DI SCALA URBANA

ATTREZZATURE CULTURALI (se non connesse con la valorizzazione e fruizione della risorsa ambientale)



SEDI CIMITERIALI

DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

GRANDI UFFICI E DIREZIONALITA' A FORTE CONCORSO PUBBLICO

GRANDI UFFICI E DIREZIONALITA' A BASSO CONCORSO PUBBLICO

SERVIZI PER L'INDUSTRIA E IL TERZIARIO SPECIALIZZATO

PICCOLI UFFICI E STUDI PROFESSIONALI

ATTIVITA' RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO E PARA ALBERGHIERO

ABITAZIONE COLLETTIVE: COLLEGGI, CONVITTI, CONVENTI (se incluse nella zone 1A del P.T.P.)

CENTRI COMMERCIALI INTEGRATI

FIERE MOSTRE E MERCATI

ARTIGIANATO DI SERVIZIO

ARTIGIANATO PRODUTTIVO COMPATIBILE E INCOMPATIBILE CON I CONTESTI RESIDENZIALI

ATTIVITA' INDUSTRIALI.

La zonizzazione è stata effettuata sulla base dell'analisi dei seguenti elementi: caratteristiche pedo-agronomiche dei suoli e loro attitudine all'uso agricolo, usi prevalenti, estensione territoriale dei lotti, compromissione dell'equilibrio naturale del territorio indotta dagli usi antropici.

L'analisi svolta ha voluto perseguire i seguenti obiettivi:

- ottimizzare le vocazionalità dei terreni presenti nel territorio comunale;
- favorire il più corretto utilizzo della risorsa suolo;
- salvaguardare il territorio da fenomeni di instabilità.

Tale analisi ha portato all'individuazione delle seguenti ulteriori articolazioni di Sottozona:

Sottozona E2a:

comprende le aree caratterizzate da un'agricoltura tradizionale e con grandi possibilità di sviluppo futuro, grazie alle caratteristiche e proprietà favorevoli dei suoli. Particolarmente significative sono le colture viticole, le ortive da pieno campo e le colture protette. L'area rappresenta un aspetto importante nell'economia del territorio.

Sottozona E2b:

comprende le aree caratterizzate da suoli a minore suscettività all'uso agricolo rispetto alle precedenti. Trattasi, infatti, di suoli derivati da substrati più arenacei e quindi con un maggior grado di erodibilità e di rischio di perdita della risorsa suolo. Il profitto di queste terre è inferiore rispetto a quello delle zone E2a.

Sottozona E3a:

aree caratterizzate da suoli prevalentemente derivati da substrati alluvionali antichi, con accumuli di carbonati. Da sempre hanno ospitato colture viticole, sebbene attualmente con produttività inferiore rispetto al passato,



orticoltura e mandorlicoltura (oramai in abbandono). Queste aree sono racchiuse da lottizzazioni ben accorpate e organizzate che non inducono un severo degrado diretto, ma che sono comunque responsabili della suddivisione irregolare della Sottozona.

Sottozona E3b:

aree caratterizzate da substrati marnoso arenacei, con morfologie ondulate, a volte con processi erosivi che vanno intensificandosi, riducendo la fertilità dei suoli. Tali aree sono interessate, a tratti, da nuovi insediamenti residenziali, indipendenti dall'attività agricola, che hanno indotto un ulteriore frazionamento fondiario.

Sottozona E3c:

aree interessate da un'urbanizzazione intensa che lascia, tuttavia, ancora spazi agricoli, spesso non coltivati. I suoli appartengono a classi di attitudine all'uso agricolo inferiori alle sottozone precedenti in quanto caratterizzati da un assetto morfologico più sfavorevole alla loro conservazione (pendenze più elevate, processi erosivi in atto, degrado indotto dall'urbanizzazione).

Sottozona E3d:

localizzata nella parte meridionale del "Parco Agricolo del vigneto" lungo la fascia alluvionale del Rio Foxi. Le aree ivi comprese sono caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario e da suoli che possono presentare limitazioni all'uso agricolo per la presenza di locali accumuli argillosi. Rispetto alla Sottozona E3b risultano più idonei alle colture erbacee e meno alle arboree.





Art. 20 - Sottozone agricole: articolazioni

Sottozona E1-E2a - Parco agricolo del vigneto.

La sottozona interessa quasi interamente l'area denominata "Parco agricolo produttivo", (valle del Rio Foxi e, più ad est, località Santu Martini).

In tale ambito territoriale esistono concrete possibilità di instaurare un processo produttivo a lungo termine poiché i suoli presenti sono caratterizzati da una elevata fertilità. Pertanto la destinazione di questi suoli all'agricoltura, anche per la produzione di prodotti speciali, risulta compatibile con le esigenze del paesaggio e con le esigenze economiche sia a livello locale che provinciale.

Il PUC riconosce la prevalenza delle "valenze produttive", articola un complesso organico di indicazioni sulle colture e sulle infrastrutture e azioni di sostegno alle aziende, e consente sviluppi edilizi nel rispetto dei seguenti indici di edificabilità:

0,01 mc/mq per la residenza

0,10 mc/mq per i fabbricati strumentali del fondo.

L'edificabilità è subordinata alla condizione che sussista una dimensione fondiaria di lotto minimo distinta per categorie colturali e riferita alle diverse unità di paesaggio su cui ricadono i terreni, maggiore o uguale ai valori quantificati e precisati nella Tabella allegata al Rapporto di settore.

Per situazioni di aziende esistenti e consolidate, la misura di riferimento del lotto minimo è ridotta alla metà dei valori indicati in Tabella.

ATTIVITÀ NON COMPATIBILI:

ACQUACOLTURA

ALLEVAMENTO BOVINO

ALLEVAMENTO OVINO E CAPRINO

ALLEVAMENTO EQUINO

ALTRI ALLEVAMENTI (DI CANI, DI STRUZZI...)

Inoltre, in questa Sottozona non sono ammessi nuovi Punti di Ristoro, né intervento agriturismo come definito al precedente Art.18.

Sottozona E2b - Il paesaggio agrario pre-collinare.

La Sottozona E2b è attualmente caratterizzata da un'agricoltura a tratti intensiva e a tratti estensiva, mentre una piccola parte è soggetta ad un'urbanizzazione abbastanza contenuta. I suoli sono caratterizzati da limitazioni all'uso agricolo da modeste a severe, queste ultime rilevabili soprattutto negli areali ad elevata pendenza.

Gli usi prevalenti sono rappresentati dai seminativi e dai frutteti, che includono principalmente mandorleti in stato di quasi totale abbandono.

In quest'area, pertanto, sembra compatibile un'agricoltura a diverso grado di intensità in funzione della tipologia pedologica e della morfologia.



Questo settore coincide con le aree oltre il Rio Pispisa e arriva sino alla zona contigua di Pre-Parco. In questo settore si trovano alcuni degli insediamenti rurali storici superstiti dell'agro quartese.

Il quadro normativo quindi:

1. favorisce il mantenimento delle attività agricole "compatibili" (con incentivo dell'agricoltura "part time")
2. consente la residenza agricola in forma sparsa, cioè senza reti di urbanizzazione.

PARAMETRI DI SOTTOZONA:

- * nell'insieme della Sottozona vige un indice di edificabilità territoriale per la residenza agricola pari a 0,01 mc/mq
- * il lotto minimo per la residenza agricola ha dimensione pari a 2,5 Ha
- * oltre la superficie fondiaria minima di 1,0 Ha, è ammissibile un fabbricato strumentale-tipo per esclusive esigenze di conduzione del fondo; le dimensioni di tale fabbricato devono essere contenute in un rettangolo di 5 x 4 m di base e di altezza non superiore a m 3;
- * oltre tale dimensione, qualora per i fabbricati strumentali si richieda l'utilizzo dell'indice di edificabilità di 0,10 mc/mq, occorrerà che l'azienda agraria soddisfi ai requisiti del "lotto minimo" pari a 1 Ha.

DESTINAZIONI PREVISTE:

- Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola del fondo.
- Strutture per il recupero terapeutico dei disabili ed in genere del disagio sociale.
- Fabbricati per agriturismo: secondo quanto previsto all' Art.18.

ATTIVITÀ NON COMPATIBILI:

ACQUACOLTURA
ALLEVAMENTO BOVINO
ALLEVAMENTO OVINO E CAPRINO
ALLEVAMENTO EQUINO
ALLEVAMENTO SUINO

Sottozona E3a

La Sottozona E3a comprende il compendio agro-turistico: i "Verdi agricoli privati" ed il "Verde agricolo con attrezzature" nella fascia Foxi-Flumini tra la litoranea e la Serra Perdosa; essa comprende inoltre un'ampia porzione del "Parco agricolo produttivo", nella sua parte più occidentale.

Obiettivo: garantire il risanamento e la razionalizzazione dell'insediamento esistente e la ricucitura delle sue smagliature a fronte del riconoscimento delle residue aree libere e delle loro destinazioni fondamentalmente "paesistiche" anche mediante bilanciati "trasferimenti" di utilizzi e volumetrie tra ambiti diversi, con un "uso produttivo della risorsa paesistica" (paesaggio agrario e turismo nell'agro).

Sono in generale ritenuti ammissibili i seguenti interventi:

- * mantenimento delle attività agricole "compatibili"(con totale esclusione della zootecnia)
- * residenza agricola sparsa, priva cioè di reti di urbanizzazione e con lotto minimo di rilevante dimensione (1 Ha),



* inserimento di "attrezzature compatibili", e precisamente un'ampia gamma di funzioni non residenziali, di carattere produttivo (agro-turistico, di ristoro...), sportivo-ricreativo e comunque di fruizione "pubblica".

A questo scopo il comparto E3a verrà distinto in:

* comparti E3a - V.p (Verdi privati), inglobati dai nuclei urbanizzati, cui viene riconosciuta una vocazione ad accogliere attrezzature di tipo punti di ristoro-ricreative-sportive di scala "locale", a supporto dell'edificato stesso,

* comparti E3 - E/G (Verde agricolo con attrezzature), a contatto con le infrastrutture principali (Serra Perdosa), cui si riconosce un orientamento verso attrezzature sportivo-ricreative di livello "sovralocale" (a servizio del comparto costiero nel suo complesso, o della conurbazione e del comprensorio orientale dell'area cagliaritana)

Gli interventi di iniziativa privata potranno essere proposti secondo due differenti modalità

a. riferiti ai singoli "fondi" (non coordinati)

b. riferiti ad una "unità di intervento" non inferiore ai 10 Ha (interventi coordinati).

Indici di edificazione:

categoria a. (interventi riferiti ai singoli "fondi"): 0,03 mc/mq globali utilizzabili per residenza e fabbricati annessi di qualsiasi genere e tipo;

categoria b. (interventi riferiti ad una "unità di intervento" non inferiore ai 10 Ha): aumentabili in relazione alla quantità e qualità delle attrezzature ammesse dal valore di base di 0,03 sino a 0.10 mc/mq per le V.p e 0,15 mc/mq per le E/G

Sottozona E3b

La Sottozona E3b è costituita da aree interessate, a tratti, da nuovi insediamenti residenziali, indipendenti dall'attività agricola, che hanno indotto un ulteriore frazionamento fondiario.

Il quadro normativo quindi:

1. favorisce il mantenimento delle attività agricole compatibili
2. individua all'interno delle E3b i "Nuclei di concentrazione insediativa - E3B.n" dell'edilizia dispersa consentendo il completamento edilizio sulla base di indici fondiari ricavati dalle tipologie dominanti nel comparto, con trasferimento della volumetria territoriale in tali ambiti.

PARAMETRI DI SOTTOZONA:

- * nell'insieme della sottozona vige un indice di edificabilità territoriale generalizzato pari a 0,01 mc/mq
- * per l'edificazione residenziale la risultante dell'applicazione di tale indice può essere utilizzata esclusivamente all'interno dei perimetri dei Nuclei E3B.n mediante asservimento delle superfici fondiarie corrispondenti
- * indice di edificabilità fondiaria nelle E3B.n: 0,15 mc/mq, con riferimento sia alla residenza agricola sia ad eventuali servizi di pertinenza, quali ad esempio piccoli esercizi commerciali
- * oneri di urbanizzazione per le E3B.n: da stabilirsi da parte del Consiglio Comunale sulla base di parametri di stima proporzionali alle esigenze di urbanizzazione finalizzate alla riqualificazione dell'area.

DESTINAZIONI PREVISTE:

Residenza agricola e servizi strettamente connessi (pubblici esercizi, servizi socio assistenziali...)

Strutture per il recupero terapeutico dei disabili ed in genere del disagio sociale.



Indice di edificabilità generalizzato massimo: 0,01 mc/mq

ATTIVITÀ NON COMPATIBILI:

ACQUACOLTURA

ALLEVAMENTO BOVINO

ALLEVAMENTO OVINO E CAPRINO

ALLEVAMENTO EQUINO

ALLEVAMENTO SUINO

Sottozona E3c - La “campagna abitata” ed i nuclei di concentrazione insediativa.

La Sottozona E3c interessa totalmente le aree denominate “Campagna abitata” e parzialmente le aree del “Paesaggio agricolo pre-collinare”.

Queste aree sono interessate da un’edificazione intensa che lascia, tuttavia, ancora spazi agricoli, spesso non coltivati. I suoli sono caratterizzati da una classe di attitudine all’uso agricolo inferiore alle subzone precedenti per l’assetto morfologico più sfavorevole alla loro conservazione (pendenze più elevate, processi erosivi in atto).

Il quadro normativo quindi:

1. favorisce il mantenimento delle attività agricole “compatibili” (con incentivo dell’agricoltura “part time”)
2. individua all’interno delle E3c i “Nuclei di concentrazione insediativa - E3C.n” dell’edilizia dispersa consentendo il completamento edilizio sulla base di indici fondiari ricavati dalle tipologie dominanti nel comparto, con trasferimento della volumetria territoriale in tali ambiti.

PARAMETRI DI SOTTOZONA:

- * nell’insieme della Sottozona vige un indice di edificabilità territoriale generalizzato pari a 0,03 mc/mq
- * per l’edificazione residenziale la risultante dell’applicazione di tale indice può essere utilizzata esclusivamente all’interno dei perimetri dei Nuclei E3C.n mediante asservimento delle superfici fondiarie corrispondenti
- * indice di edificabilità fondiaria nelle E3C.n: 0,25 mc/mq, con riferimento sia alla residenza agricola sia ad eventuali servizi di pertinenza, quali ad esempio piccoli esercizi commerciali
- * oneri di urbanizzazione per le E3C.n: da stabilirsi da parte del Consiglio Comunale sulla base di parametri di stima proporzionali alle esigenze di urbanizzazione finalizzate alla riqualificazione dell’area
- * oltre la superficie fondiaria minima di 1,0 Ha, è ammissibile un fabbricato strumentale-tipo per esclusive esigenze di conduzione del fondo in condizioni di agricoltura part-time; le dimensioni di tale fabbricato devono essere contenute in un rettangolo di 5 x 4 m di base e di altezza non superiore a m 3.

DESTINAZIONI PREVISTE:

Piccolo Fabbricato-tipo connesso alla conduzione agricola del fondo

Strutture per il recupero terapeutico dei disabili ed in genere del disagio sociale.

Residenza agricola e servizi strettamente connessi (pubblici esercizi, servizi socio assistenziali...)

Indice di edificabilità massimo: 0,03 mc/mq

Fabbricati per agriturismo: secondo quanto previsto all’ Art.18.

ATTIVITÀ NON COMPATIBILI:

ACQUACOLTURA

ALLEVAMENTO BOVINO

ALLEVAMENTO OVINO E CAPRINO

ALLEVAMENTO EQUINO



ALLEVAMENTO SUINO

Sottozona E3d

La Sottozona E3d è localizzata nella parte meridionale del “Parco Agricolo Produttivo”, lungo la fascia alluvionale del Rio Foxi. Le aree ivi comprese sono caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario e da suoli che possono presentare limitazioni all’uso agricolo per la presenza di locali accumuli argillosi che causano una riduzione della permeabilità. Rispetto ai suoli della subzona E3a, questi risultano più idonei alle colture erbacee e meno alle arboree. Sono presenti nuclei abitativi sparsi.

Per la sottozona valgono parametri e limitazioni della Sottozona E2a.

Sottozone E4

La Sottozona è localizzata nel “Pre-Parco agricolo” e comprende suoli a capacità d’uso variabili, nei quali si riscontrano diverse realtà aziendali, che potrebbero essere potenziate e valorizzate, anche in previsione di un utilizzo agrituristico.

Il quadro normativo quindi:

1. favorisce il mantenimento delle attività agricole compatibili
2. consente il completamento edilizio dei nuclei aziendali esistenti con il trasferimento della volumetria territoriale in tali ambiti e l’asservimento delle superfici corrispondenti.

PARAMETRI DI SOTTOZONA:

- * nell’insieme della sottozona vige un indice di edificabilità territoriale generalizzato pari a 0,01 mc/mq
- * per l’edificazione residenziale la risultante dell’applicazione di tale indice può essere utilizzata esclusivamente all’interno dei perimetri dei Nuclei aziendali esistenti mediante asservimento delle superfici fondiarie corrispondenti per comparti non inferiori ai 10 Ha.

DESTINAZIONI PREVISTE:

Residenza agricola e servizi strettamente connessi

Strutture per l’agriturismo

Indice di edificabilità generalizzato massimo: 0,01 mc/mq

Sottozone E5

La Sottozona E5 comprende gran parte del “Pre-Parco agricolo”.

I suoli presentano scarse o nessuna attitudine all’uso agricolo a causa di severe limitazioni, quali pendenze elevate, elevato pericolo di erosione, eccesso di rocciosità (“Pre-Parco agricolo”).

Il carattere di marginalità agricola di questi territori è dato, fondamentalmente, dal fatto che eventuali miglioramenti hanno un costo eccessivo e non compensato dai benefici ottenibili.

Potrà essere possibile l’inserimento programmato di attività agro-ambientali finalizzate allo sfruttamento della risorsa “ambiente”: aziende agri-turistiche, silvicoltura, apicoltura, allevamenti faunistici estensivi di ripopolamento, osservatori naturalistici con percorsi a piedi o a cavallo, sviluppo del turismo archeologico.

Obiettivi e condizioni di sottozona:



- a. continuità dell'utilizzo primario in funzione delle residue attività agricole e della zootecnia, pur soggette ai vincoli di cui sopra
- b. compatibilità degli aspetti produttivi con le esigenze della salvaguardia
- c. possibilità che una gamma sufficientemente articolata di utilizzi assimilabili ai servizi generali ("G"), quali iniziative di servizio al turismo "compatibile", di ricerca scientifico-tecnologica, etc. trovi un'opportuna collocazione in tali ambiti.

Non è quindi precluso l'utilizzo produttivo di tali aree, che anzi nascono con lo scopo di favorirlo nella sua dimensione "compatibile", ma occorre evitare che si collochi in un quadro di frazionamento e dispersione; al contrario si favoriranno processi di accorpamento.

PARAMETRI DI SOTTOZONA:

* dimensione fondiaria minima:

* 20-25 Ha per le attività legate al comparto primario

* 50-75 Ha per iniziative scientifico-tecnologiche.

Condizione indispensabile per rendere assentibili destinazioni diverse da quella primaria sarà un'adeguata disponibilità di infrastrutture, specie viabilistiche, esistenti, da valutarsi in sede di Ufficio Tecnico-Ufficio del Piano, non essendo in linea generale consentito di attrezzarne di nuove in questa sottozona;

* indici di utilizzazione: attrezzature 0.01 mc/mq, eventuali residenze agricole: 0.005 mc./mq.,

* i complessi risultanti non devono superare ciascuno la dimensione dei 1000 mq di S.u..

Per le esigenze di conduzione dell'azienda agricola e/o zootecnica, la normativa speciale di pre-Parco preciserà le tipologie ed i limiti proponibili.

Solo su diretta iniziativa pubblica, per realizzazioni di riconosciuto rilievo tecnologico e scientifico, per la salvaguardia e lo sviluppo del comparto di pre-Parco, il lotto minimo è ridotto alla dimensione di 5 Ha e può utilizzare un indice sino a 0,10 mc/mq.

LOTTO MINIMO (in ettari) per la realizzazione di interventi

Unità cartografiche del territorio di Quartu Sant'Elena													
Usi	A1	A2	B1	C1aC1b	C2	C3	D1	D2	D3	E1	F1	G1	H1
Orticoltura da pieno campo	"	"	"	"	6	4	5	4	4	4	3	"	"
Colture frutticole irrigue	"	"	"	"	6	4	5	4	4	4	3	"	"
Colture protette	"	"	"	"	3	3	3	2	3	2	2	"	"
Seminativi irrigui	"	12	"	"	8	6	6	6	6	4	4	"	"
Seminativi asciutti	"	20	"	"	20	10	10	10	10	10	10	"	"
Viticoltura da vino	"	10	"	"	8	6	6	6	6	6	*	"	"
Viticoltura da tavola	"	8	"	"	5	4	4	4	4	4	3	"	"
Allevamento di bestiame semibrado (bovini, ovini, caprini)	"	25	20/25	30/35	30/35	15/20	15/20	15/20	15/20	15/20	"	"	"
Allevamento di bestiame intensivo (bovini)	"	"	"	"	10	10	10	10	10	"	10	"	"

* I suoli dell'unità di paesaggio F1 non presentano attitudine all'uso vinicolo da vino, per cui non è giustificabile la realizzazione di infrastrutture.



Art. 21 - Zone "F" turistiche

Le Zone "F" costituiscono un ambito di insediamento prevalentemente stagionale di particolare rilevanza ai fini turistici, per l'estensione e la qualità paesistico - ambientale degli ambiti costieri ed interni interessati.

A seguito della verifica circa il dimensionamento delle preesistenti Zone "F", effettuata ai sensi dell'art.32 della **NORMATIVA DI ATTUAZIONE** del P.T.P. n.13, si è riscontrato che in tali Zone è stato superato il limite del 50% della volumetria consentita dall'applicazione dei parametri massimi fissati dal D.A. n.2266/U/83.

In sede di formazione del PUC si è proceduto alla ripermimetrazione delle Zone "F", conservando tale qualifica alla sola fascia costiera caratterizzata da "Preesistenti agglomerati turistico residenziali", ed escludendo quindi sia gli ambiti a prevalente e ormai quasi esclusivo utilizzo per residenza stabile, riclassificate "C.F", sia le residue aree agricole incluse nel pre-vigente "Studio di disciplina", riclassificate "E". Alla sistemazione edilizio-urbanistica dei "Preesistenti agglomerati" si provvederà mediante Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, salvo i casi nei quali è possibile procedere mediante autorizzazioni o concessioni dirette, esplicitamente previsti nella presente Norma.

Le sistemazioni a verde delle aree di cessione dovranno essere realizzate a cura dei lottizzanti nel rispetto del Regolamento Comunale del Verde. Nelle more dell'approvazione del Regolamento del Verde, i lottizzanti si obbligano per sé, loro eredi e aventi causa a qualunque titolo, alla sistemazione a verde delle aree di cessione destinate a verde e servizi, nel rispetto assoluto delle indicazioni e prescrizioni progettuali ed alla loro manutenzione fino alla consegna delle stesse all'Amministrazione Comunale, che avverrà solo a seguito del collaudo favorevole anche di dette opere, che sarà accertato a mezzo di apposito verbale. Solo da tale data l'Amministrazione Comunale ne assumerà la manutenzione ordinaria e straordinaria. Il progetto del verde pubblico sarà realizzato da un tecnico abilitato, a cura e spese dei lottizzanti. Esso dovrà prevedere: la messa a dimora delle piante e dei tappeti erbosi, la formazione di percorsi e spazi di sosta pedonali adeguatamente pavimentati, la realizzazione dell'impianto di illuminazione, la realizzazione di punti di allaccio alle reti di urbanizzazione (idrica, elettrica, fognaria e di illuminazione) in numero di 1 allaccio per ogni 2000 mq di superficie di cessione, il tutto secondo le prescrizioni dell'Amministrazione Comunale. Dovrà inoltre essere previsto e realizzato un impianto di irrigazione automatizzato attingendo all'acqua della falda sotterranea.

Le Zone "F" si articolano nelle Sottozone seguenti:

1 "F.tur - Edilizia turistico-residenziale strutturata":

(Lottizzazioni e Piani di Risanamento Urbanistico);

comprende gli ambiti sui quali insistono strutture urbanizzate conseguenti ad un Piano Attuativo.

Obiettivo: completamento delle previsioni del Piano Attuativo, che sono quindi integralmente confermate.

Parametri: vigono indici, standard e normative edilizie dei Piani di Lottizzazione approvati e del Piano Direttore di Coordinamento dei Piani di Risanamento Urbanistico adottato con deliberazione consiliare 14 dicembre 1998, n. 326 (fatti salvi dalla Normativa di Attuazione del PTP n. 13).

2 "F.alb. - Complessi alberghieri esistenti":

(Lottizzazioni e concessioni singole con destinazione turistico-ricettiva);

comprende gli ambiti su cui insistono attrezzature ricettive legittimamente assentite.



Obiettivo: completamento delle previsioni relative ai preesistenti insediamenti ricettivo-alberghieri classificati ai sensi della L.R.22/84 e L.R. 27/98, che sono quindi integralmente confermate.

Parametri: vigono indici, standard e normative edilizie conformi alle concessioni o ai Piani Attuativi approvati. Sono altresì assentibili incrementi di volumetrie in misura non superiore al 25%, purché strettamente funzionali all'attività stessa, attigui alle preesistenze, con ampliamenti che non devono realizzarsi "verso il mare", anche nella fascia dei 300m.

3"Agglomerati turistico-residenziali":

comprendono tutti gli altri ambiti della fascia costiera, caratterizzati da presenza di sistemi insediativi ad urbanizzazione incompiuta, con l'alternanza continua di spazi liberi (accorpati e non) ed edificati (edilizia assentita ante "Legge Ponte", o comunque munita di licenza o concessione edilizia);

In relazione alla Pianificazione pre-vigente tali ambiti comprendono:

3.1. "F.agg. - Agglomerati turistico-residenziali, con intercluse aree libere, accorpate e/o frazionate, destinate a Verde privato e ad attrezzature "leggere" senza incremento di cubatura.

Esse comprendono:

ex sub-zone "F.I", ambiti già quasi completamente costruiti e urbanizzati almeno a livello di base

ex sub-zone F.A e F.A' alberghiere, costituite da ambiti liberi da edificazione;

3.2. "F.v. - Verdi pubblici o di uso pubblico"

ex sub-zone "F.v." - Fasce verdi del litorale, riservate a spazi e servizi per l'accesso al mare.

Obiettivi: completamento e razionalizzazione delle reti di urbanizzazione esistenti, riorganizzazione degli accessi a mare e dei verdi e servizi del litorale.

L'insieme degli ambiti F.agg ed F.v. integrati viene suddiviso in 9 "Preesistenti agglomerati", così come da cartografia allegata, per i quali dovrà procedersi ad una Pianificazione Attuativa, giusto il disposto dell'Art. 33, comma 3 della N.A. del P.T.P. n.13.

All'interno della zonizzazione del PUC, alla scala 1:2000, si individuano inoltre i "verdi privati con valenza paesistica", ovvero gli ambiti interni alla fascia dei 300 m costituiti da ampie superfici coltivate secondo le tecniche del "giardino mediterraneo" che costituiscono pertinenze di unità edilizie di speciale rilevanza paesistica nel contesto costiero di Quartu.

Gli eventuali interventi di trasformazione dovranno comunque tutelare tali preesistenze riconosciute di verde agrario od ornamentale.

Per i verdi ad uso pubblico è prevista la possibilità dell'acquisizione diretta mediante procedura espropriativa oppure, in alternativa, l'uso pubblico ma in proprietà e gestione privatistica senza sviluppo di volumetrie. Le sole destinazioni ammesse, sia per i verdi privati che per i verdi pubblici, sono: attrezzature "leggere" di spiaggia-accesso a mare, attrezzature ad utilizzo sportivo ricreativo chioschi e simili senza incremento di volumetria.

Per ognuno dei 9 "Preesistenti Agglomerati" il PUC predisponde una Zonizzazione con contenuti di Progetto - Guida che individua con apposita simbologia:

- * la struttura portante dei percorsi alberati e della viabilità
- * la dislocazione preferenziale dei verdi pubblici o di uso pubblico per l'accesso a mare



- * la dislocazione preferenziale della eventuale ricettività alberghiera integrativa (+25%) e/o di attrezzature leggere per il tempo libero e la balneazione
- * i “verdi privati con valenza paesistica”
- * le attrezzature leggere e amovibili degli “accessi a mare”.

I Piani Attuativi dei Preesistenti Agglomerati., di iniziativa pubblica o privata, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- * Incrementi volumetrici: nessuno
- * all'interno dei 300 m. dal mare, e comunque in ambiti di tutela “1”, sono ammessi la manutenzione, il consolidamento statico, il risanamento conservativo, con variazione delle destinazioni d'uso nei limiti consentiti per l'ambito “1” dalle Norme di Attuazione del PTP n. 13.
- * oltre i 300 m. dal mare, sono ammessi la manutenzione, il consolidamento statico, il risanamento conservativo, e la ristrutturazione edilizia e urbanistica senza incremento di volume, con variazione delle destinazioni d'uso nei limiti consentiti dagli Usi Compatibili del PTP nell'ambito “2d”
- * quote di permeabilità: il 75% della superficie di riferimento del Piano Attuativo deve presentare caratteristiche di permeabilità del suolo, ed almeno il 50% deve essere riservata a verde.

I Piani potranno essere articolati per la fase attuativa in sotto-ambiti funzionalmente compiuti, anche se non necessariamente formati da porzioni territoriali contigue, estesi ad almeno 10 Ha. Essi saranno considerati convenzionabili separatamente purché siano conformi al progetto generale di Piano ed ai parametri fissati dal PUC e dal Piano Attuativo stesso; a tali stralci saranno applicabili altresì le procedure dei Programmi Integrati ex L.179/92 e L.R. 16/94.

All'interno delle fasce di riconosciuto interesse pubblico (F.v), le unità edilizie legittimamente assentite e le loro pertinenze possono sussistere con la destinazione che è loro propria all'atto dell'adozione del presente PUC, rimanendo esclusa ogni modifica di destinazione d'uso ed ogni categoria di intervento diversa dalla manutenzione, ristrutturazione senza incremento di volume (ove consentita), restauro e risanamento conservativo.



Art. 22 - Zone per servizi generali pubblici o privati a scala comunale o sovracomunale /metropolitana

Le Zone "G" 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 alla scala territoriale.

Allo scopo di meglio precisare tale articolazione, la presente normativa distingue:

- * le sottozone già realizzate, sia in quanto dotate di Piani attuativi, sia in quanto costituite da singoli manufatti edilizi assentiti in regime di concessione diretta, contrassegnandole con la sigla "G.r" e con un numero d'ordine;
- * le altre sottozone, sia che si tratti di G classificate dal P. di F. e non realizzate, sia che si tratti di nuove G identificate dal PUC.

Sottozone già realizzate "G.r"

- G.r.1. - Complesso sportivo di Is Arenas - Servizi sportivi di livello urbano (Campo sportivo e piscina coperta)
- G.r.2. - Velodromo - Servizio sportivo di livello urbano
- G.r.3. - Complesso per l'istruzione media superiore di Pitz'e Serra
- G.r.4. - Museo "Sa Dom'e Farra" - Struttura culturale di livello metropolitano
- G.r.5. - Complesso commerciale integrato di Su Idanu - Città-mercato di livello metropolitano
- G.r.6. - Complesso polifunzionale di Via della Musica - Via Turati
- G.r.7. - Complesso polifunzionale di Viale Colombo
- G.r.8. - Caserma dei carabinieri di Via Milano
- G.r.9. - Cimitero di S.Pietro
- G.r.10 - Complesso sportivo di Flumini
- G.r.11 - Complesso assistenziale di Flumini
- G.r.12 - Mattatoio.

Per tali sottozone, oggetto di pianificazione attuativa o di edificazione in regime di concessione diretta, restano in vigore le disposizioni che hanno presieduto alla loro formazione.

Altre Sottozone non realizzate.

Per esse è in generale prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento (sino al valore massimo di 1,5 mc/mq per le G.A.), previa predisposizione di apposito Piano Attuativo di iniziativa pubblica.

Piano-Programma Poliennale delle Attrezzature Generali

Per le Sottozone "G" ancora da realizzarsi, entro 180 giorni dall'insediamento del Consiglio Comunale, e comunque dall'entrata in vigore del presente PUC, l'Amministrazione formula il Piano-Programma Poliennale delle Attrezzature Generali, destinato a svilupparsi nell'arco della legislatura. Tale strumento assume gli ambiti ed i parametri fissati dal PUC, dimensiona le potenzialità realizzative nel quadriennio sulla base di una



valutazione delle esigenze del settore, condotta anche mediante una consultazione degli operatori da convocarsi con la procedura della Conferenza dei Servizi per quanto riguarda i soggetti pubblici, e con quella della Istruttoria Pubblica ai sensi dell'Art. 18 della L.R.40/90 per ciò che concerne i soggetti privati.

Le valutazioni del Piano Programma Poliennale delle Attrezzature Generali sono desunte da

- * le scelte normative e di Zonizzazione del PUC
- * la disponibilità di infrastrutture esistenti e dei programmi futuri dell'A.C. e delle altre amministrazioni interessate
- * le esigenze di riequilibrio socio-economico ed ecologico del territorio e della comunità di Quartu nel contesto dell'area metropolitana.

Il Piano Programma Poliennale delle Attrezzature Generali, approvato con delibera del C.C., costituisce fondamentale documento di Programmazione comunale, valuta e recepisce le opzioni degli operatori e orienta i soggetti promotori. Eventuali proposte in deroga al Piano - Programma saranno valutate prendendo in considerazione l'influenza sul dimensionamento e la funzionalità urbanistica e infrastrutturale delle stesse, e debitamente vagliate dal C.C. in sede di revisione periodica della Programmazione.

Sottozone "G.A. - Attrezzature polifunzionali, pubbliche e private".

Si tratta delle aree con la doppia caratteristica di essere:

- * già classificate "G3" nel precedente P. di F.
- * già dotate delle urbanizzazioni primarie di base.

A tali sottozone, in regime di Piano Attuativo di iniziativa pubblica si applicano i seguenti parametri urbanistici:

- * indice territoriale di utilizzazione privata: 1.10 mc/mq
- * indice territoriale di utilizzazione pubblica: 0,40 mc/mq
- * quota di cessioni sul totale della superficie interessata: 25% a destinazione "G" pubblica o "S"
- * standard ad uso pubblico, a gestione e proprietà privata: 80 mq/100 mq di Sup. lorda direzionale
- * rapporto di copertura massimo: 20%

Il posizionamento degli ambiti per verdi e servizi pubblici o di uso pubblico nelle planimetrie di Zonizzazione costituisce localizzazione preferenziale per la definizione di tali ambiti all'interno dei Piani Attuativi

La Sottozona si articola nei seguenti ambiti:

G.A.1 - Su Idanu, per attrezzature direzionali polifunzionali.

DESTINAZIONI PREVISTE:

ATTREZZATURE POLITICO-AMMINISTRATIVE E SEDI ISTITUZIONALI:

ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE DI SCALA URBANA

PARCHEGGI ATTREZZATI DI USO PUBBLICO

GRANDI UFFICI E DIREZIONALITA'

UFFICI E STUDI PROFESSIONALI

ATTIVITA' RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO

PUBBLICI ESERCIZI



Per la realizzazione diretta da parte del soggetto privato di tutta o parte della quota pubblica di attrezzature, previste nella quota del 25% di cessione, è consentita la modifica di destinazione d'uso in residenza sino ad un limite massimo del 20% sul totale della volumetria privata prevista, nella misura di 12 mc di cambio di destinazione d'uso in residenza contro 1 mc di servizio pubblico realizzato. Per le residenze realizzate il Piano attuativo dovrà prevedere cessioni nella misura di 24 mq/150 mc.

Altezza massima: 12,50 m

G.A.2 - S. Pietro, per attrezzature polifunzionali di servizi generali.

DESTINAZIONI PREVISTE:

ATTREZZATURE CULTURALI E PER LO SPETTACOLO
ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE DI SCALA URBANA
PARCHEGGI ATTREZZATI DI USO PUBBLICO
UFFICI E STUDI PROFESSIONALI
PUBBLICI ESERCIZI

COMMERCIALE AL DETTAGLIO E ALL'INGROSSO

Per la realizzazione diretta da parte del soggetto privato di tutta o parte della quota pubblica di attrezzature, previste nella quota del 25% di cessione, è consentita la modifica di destinazione d'uso in residenza sino ad un limite massimo del 20% sul totale della volumetria privata prevista, nella misura di 12 mc di cambio di destinazione d'uso in residenza contro 1 mc di servizio pubblico realizzato. Per le residenze realizzate il Piano attuativo dovrà prevedere cessioni nella misura di 24 mq/150 mc.

Altezza massima: 12,50 m

G.A.3 - Via Fiume, attrezzature polifunzionali - servizi turistici.

DESTINAZIONI PREVISTE:

ATTREZZATURE RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO
SERVIZI PER IL TERZIARIO TURISTICO
ATTREZZATURE CULTURALI E PER LO SPETTACOLO
ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE DI SCALA URBANA
PARCHEGGI ATTREZZATI DI USO PUBBLICO
UFFICI E STUDI PROFESSIONALI
PUBBLICI ESERCIZI

Per la realizzazione diretta da parte del soggetto privato di tutta o parte della quota pubblica di attrezzature, previste nella quota del 25% di cessione, è consentita la modifica di destinazione d'uso in residenza sino ad un limite massimo del 20% sul totale della volumetria privata prevista, nella misura di 12 mc di cambio di destinazione d'uso in residenza contro 1 mc di servizio pubblico realizzato. Per le residenze realizzate il Piano attuativo dovrà prevedere cessioni nella misura di 24 mq/150 mc.

Ulteriori condizioni di ambito:

* incidenza massima delle volumetrie alberghiere: 1/3 delle volumetrie totali di Sottozona



* concentrazione dei volumi sulla fascia verso la SS.554 e costituzione di una fascia di aree a verde lungo la Via Fiume in continuità con l'analogo fascia delle Zone C, per una profondità di almeno 50m.

Altezza massima: 12,50 m

Sottozone "G.B. di nuova perimetrazione- Attrezzature polifunzionali, pubbliche e private".

Si tratta di aree con la caratteristica di:

- * provenire dalle Zone "E" del precedente P. di F.
- * oppure, essere già state classificate "G", ma in ambito non urbanizzato.

Tali Sottozone sono da inserirsi in apposite Aree Programma; ad esse si applicano i seguenti parametri urbanistici:

- * indice territoriale massimo di utilizzazione privata: 0,75 mc/mq
- * indice territoriale di utilizzazione pubblica: 0,25 mc/mq
- * quota di cessioni nell'ambito dell'Area-Programma interessata: 33% a destinazione "G" pubblica o "S"
- * standard ad uso pubblico, a gestione e proprietà privata: 80 mq/100 mq di Sup. lorda direzionale (di cui almeno il 50% a parcheggio)
- * rapporto di copertura massimo: 15%

La sottozona si articola nei seguenti ambiti:

G.B.1 - Fosso di Guardia, attrezzature polifunzionali urbane e metropolitane integrate.

DESTINAZIONI PREVISTE:

FASCIA DI INTERESSE DELLA LINEA DI METROPOLITANA LEGGERA -
- ATTREZZATURE DI SUPPORTO E DEPOSITO PER IL TRASPORTO PUBBLICO
PARCHEGGI ATTREZZATI DI USO PUBBLICO - PARCHEGGI DI SCAMBIO
ATTREZZATURE POLITICO-AMMINISTRATIVE E SEDI ISTITUZIONALI
ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE DI SCALA URBANA
GRANDI UFFICI E DIREZIONALITA'
UFFICI E STUDI PROFESSIONALI
PUBBLICI ESERCIZI

Altezza massima: 12,50 m

Per la realizzazione diretta da parte del soggetto privato di tutta o parte della quota pubblica di attrezzature, previste nella quota del 25% di cessione, è consentita la modifica di destinazione d'uso in residenza sino ad un limite massimo del 20% sul totale della volumetria privata prevista, nella misura di 12 mc di cambio di destinazione d'uso in residenza contro 1 mc di servizio pubblico realizzato. Per le residenze realizzate il Piano attuativo dovrà prevedere cessioni nella misura di 24 mq/150 mc.

G.B.2 - Cerniera lineare della SS.554, attrezzature polifunzionali urbane e metropolitane integrate, con prevalente interesse di Polo Fieristico-espositivo.

DESTINAZIONI PREVISTE:

FIERE MOSTRE E MERCATI

FASCIA DI INTERESSE DELLA LINEA DI METROPOLITANA LEGGERA -



- ATTREZZATURE DI SUPPORTO E DEPOSITO PER IL TRASPORTO PUBBLICO
PARCHEGGI ATTREZZATI DI USO PUBBLICO - PARCHEGGI DI SCAMBIO
ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE
ATTREZZATURE POLITICO-AMMINISTRATIVE E SEDI ISTITUZIONALI
ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE DI SCALA URBANA
SERVIZI PER LA RICERCA, IL TERZIARIO SPECIALIZZATO
GRANDI UFFICI E DIREZIONALITA'
UFFICI E STUDI PROFESSIONALI
ATTIVITA' RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO
CENTRI COMMERCIALI INTEGRATI
PUBBLICI ESERCIZI

Altezza massima: 12,50 m

La Sottozona G.B.2 dovrà essere obbligatoriamente attuata come Area-Programma in comparto con le Sottozone C.E e G/S dell'ambito di Su Paris, anche per stralci funzionali di estensione non inferiore ai 15 Ha comprendenti quote proporzionali di G/S - "Parco delle cave" e di C.E. Il Comparto e/o il Programma Integrato dovranno prevedere la definizione di una porzione completa di città, ed in particolare:

- * garantire il collegamento con il centro urbano con opportuno scavalco della SS.554 che ne assicuri gli standard viabilistici e consenta di ripristinare la continuità urbana e territoriale della Quartu-Est;
- * assicurare la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per la realizzazione diretta da parte del soggetto privato di tutta o parte della quota pubblica di attrezzature, previste nella quota del 25% di cessione, è consentita la modifica di destinazione d'uso in residenza sino ad un limite massimo del 20% sul totale della volumetria privata prevista, nella misura di 12 mc di cambio di destinazione d'uso in residenza contro 1 mc di servizio pubblico realizzato. Per le residenze già realizzate il Programma e/o il Comparto dovranno prevedere cessioni nella misura di 24 mq/150 mc.

G.B.3 - Polo di Flumini - Serra Perdosa, attrezzature integrate di scala urbana del nucleo

DESTINAZIONI PREVISTE:

SERVIZI PER IL TERZIARIO SPECIALIZZATO TURISTICO
UFFICI E STUDI PROFESSIONALI
ATTIVITA' RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO
ABITAZIONI COLLETTIVE: COLLEGI, CONVITTI, CONVENTI
ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE
CENTRI COMMERCIALI INTEGRATI
PUBBLICI ESERCIZI

Altezza massima: 7,50 m

Nella Sottozona G.B.3 l'indice di edificabilità territoriale di utilizzazione privata è ridotto a 0,50 mc/mq.

Sottozone "G/S - Parchi urbani".

Si tratta di aree con la caratteristica di ambiti ad alto tasso di degrado per attività di cava e discarica, ma di elevato interesse paesistico per la posizione a mezza costa a ridosso del centro e del Margine Rosso. Per questo motivo sono destinate a costituire la dimensione del Parco Urbano sinora assente a Quartu.



Esse inoltre:

- * provengono dalle Zone "E" del precedente P. di F.
- * oppure, sono già state classificate "G", ma in ambito non urbanizzato.

Tali Sottozone sono destinate ad essere pianificate in regime di Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, e/o da inserirsi in apposite Aree Programma. La sottozona si articola nei seguenti ambiti:

G/S.1 - Cave di Su Paris, Parco Urbano delle Cave

DESTINAZIONI PREVISTE:

PARCO URBANO

SEDI CIMITERIALI

PARAMETRI URBANISTICI:

- * indice territoriale in regime di utilizzazione privata: 0,01 mc/mq
- * indice territoriale in regime di Piano Attuativo pubblico: 0,10 mc/mq
- * quota di cessioni nell'ambito dell'Area-Programma interessata: 100% a destinazione pubblica
- * rapporto di copertura massimo: 5%

Per le prescrizioni particolareggiate previste per l'ambito G/S.1 si rinvia all'apposito Progetto-Guida.

G/S.2 - Cave di Serra Perdosa, Parco Urbano dell'Emiteatro

DESTINAZIONI PREVISTE:

PARCO URBANO

ATTREZZATURE CULTURALI

ATTIVITA' RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO

PUBBLICI ESERCIZI

PARCHEGGI ATTREZZATI DI USO PUBBLICO - PARCHEGGI DI SCAMBIO

Comprende la porzione di territorio destinata ad offrire le attrezzature di Zona ai Sobborghi-Giardino. Per tale fascia è prevista l'acquisizione a servizio pubblico anche mediante procedura espropriativa; in alternativa, è consentita la realizzazione come comparto, con l'indice territoriale massimo di riferimento pari a 0,20 mc/mq per utilizzi privati e di ulteriori 0,20 mc/mq per volumetrie pubbliche;

PARAMETRI URBANISTICI:

- * indice territoriale in regime di utilizzazione privata: 0,01 mc/mq
- * indice territoriale in regime di Piano Attuativo pubblico: 0,20 mc/mq per volumetrie private
0,20 mc/mq per volumetrie pubbliche
- * quota di cessioni nell'ambito dell'Area-Programma interessata: 50% a destinazione pubblica
- * rapporto di copertura massimo: 5%

Sottozone "G.H. di nuova perimetrazione- Parchi territoriali".

Si tratta di aree con la caratteristica di essere inserite in ambiti di forte degrado e dissesto derivante da massicci interventi di cava, ma con un relevantissimo valore paesaggistico, per le quali si richiedono particolari cautele nel delineare l'intervento di recupero con inserimento di controllate attrezzature compatibili.



A tale Sottozona, in regime di Piano Attuativo di iniziativa pubblica, si applicano i seguenti parametri urbanistici:

- * indice territoriale di utilizzazione privata: 0,01 mc/mq
- * indice territoriale di utilizzazione pubblica: 0,10 mc/mq

La Sottozona si articola nei seguenti ambiti:

G.H.1 - Parco delle cave di Cuccuru Ganni

Per i soli interventi in ampliamento di attività produttive in esercizio legittimamente assentite potranno realizzarsi, con concessione edilizia diretta, interventi edilizi di ampliamento sino ad un massimo del 75% del volume esistente e comunque sino al raggiungimento delle potenzialità massime previste dalla norma delle sottozone "D.p" private esistenti. Sulle aree interessate dai volumi di ampliamento dovranno essere calcolate le cessioni pubbliche in ragione del 10%. In caso di demolizione e di realizzazione di nuovo intervento e di nuova attività valgono in toto le norme generali.

DESTINAZIONI PREVISTE:

PARCO URBANO E TERRITORIALE

Per le prescrizioni particolareggiate previste per l'ambito G.H.1 si rinvia all'apposito elenco di requisiti contenuto nello Studio di compatibilità.

Sottozone "G.T. Impianti tecnici di scala urbana".

Si tratta di aree con la caratteristica di essere posizionate in ambiti speciali del territorio comunale, adatti all'individuazione di particolari impianti tecnologici pubblici o di interesse pubblico.

A tali sottozone, in regime di Piano Attuativo di iniziativa pubblica, si applicano i seguenti parametri urbanistici:

- * indice territoriale di utilizzazione privata: 0,01 mc/mq
- * indice territoriale di utilizzazione pubblica: 1,00 mc/mq

La Sottozona si articola nei seguenti ambiti:

G.T.1 - Impianti tecnologici a servizio dell'invaso del Simbirizzi.

DESTINAZIONI PREVISTE:

IMPIANTI TECNICI DI SCALA URBANA

G.T.2 - Impianti tecnologico pubblici o di interesse pubblico.

DESTINAZIONI PREVISTE:

IMPIANTI TECNICI DI SCALA URBANA

G.T.3 - Nuovo Cimitero di Su Paris

DESTINAZIONI PREVISTE:

NUOVA SEDE CIMITERIALE



Sottozone G.f - Preesistenti servizi generali e puntuali interni alla fascia costiera.

Si tratta delle ex Sottozone F.G.s come identificate dal pre-vigente Studio di Disciplina. Esse comprendono le attrezzature del litorale che ai sensi della pianificazione pre-vigente risultavano non altrimenti classificabili nel comparto turistico, quali Centri sociali e di recupero, pensionati per anziani, istituti e complessi religiosi, colonie, asili e scuole, etc.

DESTINAZIONI PREVISTE:

CENTRI SOCIALI E DI RECUPERO

PENSIONATI PER ANZIANI E PER GIOVANI MADRI

COLONIE MARINE

CHIESE ED ISTITUTI RELIGIOSI

ASILI E SCUOLE

ABITAZIONI COLLETTIVE: COLLEGI, CONVITTI, CONVENTI

ATTREZZATURE SPECIALI E PER LE TELECOMUNICAZIONI

Norme edilizie ed indici di edificabilità sono assimilati a quelli della Zona al cui interno risultano inseriti ai sensi del presente PUC; nel caso in cui i comparti G.f confinino con più Sottozone, si assume l'indice più elevato. Restano comunque in vigore le condizioni di edificabilità connesse a strumenti attuativi vigenti o a concessioni legittimamente assentite.

Iniziative pubbliche e private che comportino variazione di destinazione d'uso rispetto allo stato attuale sono ammesse purché rientrino nell'ambito delle categorie su elencate.

Sono altresì ammessi, purché già esistenti o comunque in quota non superiore al 15% dei volumi ammissibili:

PUBBLICI ESERCIZI

SERVIZI PER IL TERZIARIO SPECIALIZZATO TURISTICO

I servizi sociali esistenti alla data di adozione del PUC possono realizzare con concessione edilizia diretta ampliamenti e completamenti per adeguamenti tecnico distributivi strettamente e dimostratamente funzionali alle attività specifiche, sempreché all'interno del lotto di pertinenza originario, anche in deroga agli indici di Zona, purché con incrementi non superiori al 20%.

Interventi comportanti l'edificazione ex novo sono subordinati alla formazione di un Piano attuativo di iniziativa pubblica esteso all'intera Sottozona "G.F" corrispondente; la relativa convenzione dovrà prevedere cessioni pubbliche nella misura del 30% della superficie complessiva, da destinarsi a verde, servizi e parcheggi pubblici.



Art. 23 - Zone Omogenee "H"

Le Zone "H" di salvaguardia sono destinate alla funzione prioritaria di tutela del territorio nel suo complesso e di suoi singoli ambiti. Entro le zone di salvaguardia deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici e dei rispettivi insiemi, non sono ammesse alterazioni sostanziali allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti, previa autorizzazione di cui all'art. 7 della L. 1497/39 i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa, e 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 ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (quali sentieri natura, segnaletica...) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola 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 forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
- * installazione di tralici, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
- * 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 solo nelle Sottozone H2C, H2F, H2P, H2P-P, H3, H-G, come di seguito definite
- * opere di recupero e ricostituzione forestale, adeguamento delle aziende agricole e zootecniche solo nelle Sottozone H2 e H.G.2 come di seguito definite.
- * eventuali rifugi destinati al pernottamento ovvero punti di ristoro possono essere consentiti solo qualora facciano parte di interventi integrati di valorizzazione e fruizione della risorsa ambientale di documentata validità economica e comunque nel rigoroso rispetto dei limiti di densità previsti senza alcuna facoltà di deroga;
- * tutte le opere di trasformazione dovranno essere improntate al criterio del minimo impatto nell'ambiente, da documentare con specifico studio, e caratterizzate dall'uso di materiali tradizionali sia per quelle fisse che per quelle amovibili.

Nell'ambito del presente PUC le Zone di salvaguardia si articolano nelle seguenti fattispecie:

Sottozone H1:

le parti di territorio non altrimenti classificate (come zone A, B, C, D, F, G, E), che rivestono un particolare significato per la collettività, quali la fascia attorno all'agglomerato urbano, la fascia lungo le strade statali,



provinciali e comunali, le fasce di rispetto cimiteriale, per cui devono essere garantite condizioni prioritarie di tutela e stabilità ambientale, con particolari limitazioni dell'utilizzo edificatorio;

Sottozone H2

le parti di territorio, che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico o paesaggistico, per cui devono essere garantite condizioni prioritarie di tutela e stabilità ambientale;

Sottozone H3

le parti di territorio, che rivestono un particolare pregio culturale, storico-tradizionale o archeologico;

Sottozone H-G

le parti di territorio non altrimenti classificate, per le quali si riconosce a priori l'opportunità di affiancare alla rigorosa salvaguardia ben controllate strutture di recupero e fruizione della risorsa.

PARAMETRI URBANISTICI:

- * indice territoriale generalizzato: 0,001 mc/mq
- * indice territoriale in regime di deroga per attrezzature pubbliche 0,10 mc/mq
- * rapporto di copertura massimo: 0,5%
- * altezza massima: 6 m
- * distacchi: gli edifici devono distare almeno 15 m dal ciglio delle strade alle quali non si applichi la distanza minima prevista dal D.M. 1444/68; almeno 15 m da tutti gli altri confini;
- * distanze tra pareti finestrate di edifici distinti: non meno di 30 m
- * tipi edilizi: isolati nel lotto di pertinenza.

Sottozone H.1:

- FASCE DI RISPETTO.

Sono localizzate attorno allo svincolo tra la SS. 125 e la SS.554, nella porzione di SS. 554 a monte della ex Sottozona C2 e nella fascia a monte della strada di Serra Perdosa, all'altezza del nucleo di Flumini.

Sottozone H2:

Si tratta degli ambiti naturalistici di salvaguardia di più articolata definizione, di cui si fornisce l'elenco:

Sottozona H2B:

ambito del Bellarosa Minore nel compendio Molentargius

Sottozona H2M:

ambito della vasca del Molentargius propriamente detta nel compendio Molentargius

Sottozona H2I:

ambito di Is Arenas nel compendio Molentargius



Sottozona H2S:

ambito delle vasche salanti nel compendio Molentargius

Sottozona H2SF:

piccolo stagno di San Forzorio

Sottozona H2F:

fasce di protezione delle golene dei rii Corongiu, Cuba, di Capitana, di Terra Mala

Sottozona H2C:

compendi costieri geo-marini di Is Mortorius, Cala Regina e Geremeas.

Sottozona H2P-P:

la fascia di "Pre-Parco" inserita nell'ambito-Parco dei Sette Fratelli.

Nella subzona omogenea "H2P-P" gli eventuali interventi di realizzazione di nuove volumetrie non potranno comunque essere localizzati entro la fascia di conservazione integrale di grado 1 prevista dal P.T.P. o nelle fasce di rispetto previste dalla Legge N° 431/85.

Sia per le trasformazioni delle volumetrie esistenti che in caso di nuova realizzazione, ove ammessa, non sono comunque consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- ABITAZIONI (se non connesse alla conduzione del fondo o alla fruizione collettiva della risorsa ambientale)
- ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO
- ATTIVITA' COMMERCIALI COMPLEMENTARI
- ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO
- ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE (se non connesse con la valorizzazione e fruizione della risorsa ambientale)
- ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE E SEDI ISTITUZIONALI (se non connesse con la gestione dell'ambiente e con la protezione civile)
- ATTREZZATURE SOCIO -SANITARIE DI SCALA URBANA
- ATTREZZATURE CULTURALI (se non connesse con la valorizzazione e fruizione della risorsa ambientale)
- SEDI CIMITERIALI
- GRANDI UFFICI E DIREZIONALITA' A FORTE CONCORSO PUBBLICO
- GRANDI UFFICI E DIREZIONALITA' A BASSO CONCORSO PUBBLICO
- SERVIZI PER L'INDUSTRIA E IL TERZIARIO SPECIALIZZATO
- PICCOLI UFFICI E STUDI PROFESSIONALI
- ATTIVITA' RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO ED EXTRA ALBERGHIERO
- CENTRI COMMERCIALI INTEGRATI
- FIERE MOSTRE E MERCATI
- ARTIGIANATO DI SERVIZIO



- ARTIGIANATO PRODUTTIVO COMPATIBILE E INCOMPATIBILE CON I CONTESTI RESIDENZIALI
- ATTIVITA' INDUSTRIALI

Sottozona H2P:

la fascia di "sviluppo" inserita nell'ambito-Parco dei Sette Fratelli.

Nella subzona omogenea "H2P" gli eventuali interventi di realizzazione di nuove volumetrie non potranno comunque essere localizzati entro la fascia di conservazione integrale di grado 1 prevista dal P.T.P. o nelle fasce di rispetto previste dalla Legge N° 431/85.

Sia per le trasformazioni delle volumetrie esistenti che in caso di nuova realizzazione, ove ammessa, non sono comunque consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- ABITAZIONI (se non connesse alla conduzione del fondo o alla fruizione collettiva della risorsa ambientale)
- ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO
- ATTIVITA' COMMERCIALI COMPLEMENTARI
- ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO
- ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE (se non connesse con la valorizzazione e fruizione della risorsa ambientale)
- ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE E SEDI ISTITUZIONALI (se non connesse con la gestione dell'ambiente e con la protezione civile)
- ATTREZZATURE SOCIO -SANITARIE DI SCALA URBANA
- ATTREZZATURE CULTURALI (se non connesse con la valorizzazione e fruizione della risorsa ambientale)
- SEDI CIMITERIALI
- DISTRIBUTORI DI CARBURANTE
- GRANDI UFFICI E DIREZIONALITA' A FORTE CONCORSO PUBBLICO
- GRANDI UFFICI E DIREZIONALITA' A BASSO CONCORSO PUBBLICO
- SERVIZI PER L'INDUSTRIA E IL TERZIARIO SPECIALIZZATO
- PICCOLI UFFICI E STUDI PROFESSIONALI
- ATTIVITA' RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO E PARA ALBERGHIERO
- ABITAZIONE COLLETTIVE: COLLEGGI, CONVITTI, CONVENTI (se incluse nella zona 1a del P.T.P.)
- CENTRI COMMERCIALI INTEGRATI
- FIERE MOSTRE E MERCATI
- ARTIGIANATO DI SERVIZIO
- ARTIGIANATO PRODUTTIVO COMPATIBILE E INCOMPATIBILE CON I CONTESTI RESIDENZIALI
- ATTIVITA' INDUSTRIALI"

Sottozona H2P-N:

il nucleo conservativo inserito nell'ambito-Parco dei Sette Fratelli.



Nella subzona omogenea "H2P-N" gli eventuali interventi di realizzazione di nuove volumetrie non potranno comunque essere localizzati entro la fascia di conservazione integrale di grado 1 prevista dal P.T.P. o nelle fasce di rispetto previste dalla Legge N° 431/85.

Sia per le trasformazioni delle volumetrie esistenti che in caso di nuova realizzazione, ove ammessa, non sono comunque consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- ABITAZIONI (se non connesse alla conduzione del fondo o alla fruizione collettiva della risorsa ambientale)
- ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO
- ATTIVITA' COMMERCIALI COMPLEMENTARI
- PUBBLICI ESERCIZI
- ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO
- ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE (se non connesse con la valorizzazione e fruizione della risorsa ambientale)
- ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE E SEDI ISTITUZIONALI (se non connesse con la gestione dell'ambiente e con la protezione civile)
- ATTREZZATURE SOCIO -SANITARIE DI SCALA URBANA
- ATTREZZATURE CULTURALI (se non connesse con la valorizzazione e fruizione della risorsa ambientale)
- SEDI CIMITERIALI
- DISTRIBUTORI DI CARBURANTE
- GRANDI UFFICI E DIREZIONALITA' A FORTE CONCORSO PUBBLICO
- GRANDI UFFICI E DIREZIONALITA' A BASSO CONCORSO PUBBLICO
- SERVIZI PER L'INDUSTRIA E IL TERZIARIO SPECIALIZZATO
- PICCOLI UFFICI E STUDI PROFESSIONALI
- ATTIVITA' RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO E PARA ALBERGHIERO
- ABITAZIONE COLLETTIVE: COLLEGGI, CONVITTI, CONVENTI (se incluse nella zona 1a del P.T.P.)
- CENTRI COMMERCIALI INTEGRATI
- FIERE MOSTRE E MERCATI
- ARTIGIANATO DI SERVIZIO
- ARTIGIANATO PRODUTTIVO COMPATIBILE E INCOMPATIBILE CON I CONTESTI RESIDENZIALI
- ATTIVITA' INDUSTRIALI

Sottozona H3:

Si tratta dei sistemi di preesistenze storico culturali comprendenti le "emergenze" archeologiche, architettoniche e paesaggistiche inserite in complessi e itinerari territoriali. Tale Sottozona integra perciò la casistica dei singoli monumenti classificati e vincolati ai sensi della L.1089/39.

Sottozona H.G.1:

- Spiaggia del Poetto



Per le prescrizioni particolareggiate previste per l'ambito H.G.1 si rinvia all'apposito elenco di requisiti contenuto nello Studio di compatibilità nonché all'eventuale Progetto-Guida.

Sottozona H.G.2:

- Invaso del Simbirizzi - Fascia di salvaguardia idrogeologica

Per le prescrizioni particolareggiate previste per l'ambito H.G.2 si rinvia all'apposito elenco di requisiti contenuto nello Studio di compatibilità nonché all'eventuale Progetto-Guida.

Sottozona H.G.3:

- Parco d'acqua del Rio Sa Tanca - Parco territoriale

Per le prescrizioni particolareggiate previste per l'ambito H.G.3 si rinvia all'apposito elenco di requisiti contenuto nello Studio di compatibilità nonché all'eventuale Progetto-Guida.

EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

1. Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1 aprile 1968 n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, qualora legittimamente assentiti o sanati, sono consentite le seguenti opere:
 - * manutenzione ordinaria e risanamento conservativo,
 - * dotazione di servizi igienici;
 - * ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.
2. Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui alla presente normativa, in area agricola adiacente anche di estensione inferiore alla superficie minima di intervento prevista.



Art.24 - Zone S

Sono gli ambiti destinati in generale a soddisfare il fabbisogno di verde e servizi per le Zone residenziali, con particolare riferimento alle Zone A e B per le quali l'individuazione delle S nelle loro differenti fattispecie è univocamente definita in sede di PUC, mentre per le Zone C tale individuazione può essere rimandata al Piano Attuativo oppure individuata come "obbligatoria" o "preferenziale" nelle Tavv. della Zonizzazione del PUC.

La destinazione "S" non è necessariamente collegata alla proprietà pubblica degli immobili, quanto piuttosto alla coerenza dell'uso con la destinazione stessa e con la sussistenza di un interesse pubblico nei confronti di una proprietà e di una gestione anche privatistica.

Dovrà comunque essere soddisfatto lo standard minimo dei 18 mq/abitante (calcolati sulla base del parametro di progetto dei 172 mc/abitante per le Zone A e B, e dei parametri rispettivi per tutte le restanti Zone e Sottozone residenziali) per le sole porzioni di effettiva proprietà pubblica dei suoli, sia che questa venga ottenuta mediante la ordinaria procedura espropriativa, sia mediante le forme di cessione di cui ai commi seguenti. La restante parte, sino alla concorrenza dei valori previsti nelle rispettive Norme di Zona omogenea, potrà essere di proprietà pubblica oppure di altre forme di proprietà di cui ai commi seguenti. Tali proporzioni dovranno essere rispettate comunque in tutti i singoli ambiti territoriali in cui è suddiviso il complesso delle "S".

Il PUC predispone nell'ambito degli strumenti di sua pertinenza il Piano dei Servizi, mediante il quale dimostra il soddisfacimento del fabbisogno, totale e disaggregato, e propone Progetti-Guida dei principali servizi e attrezzature, inseriti nelle Tavv. di Zonizzazione in scala 1:2000. Il Piano dei Servizi ha efficacia vincolante per quanto riguarda la perimetrazione delle Zone S, mentre può essere variato nell'articolazione specifica delle Sottozone S1,2,3,4 mediante il Programma-Quadro di iniziativa comunale di cui al comma successivo senza rendere necessario il ricorso a Varianti sostanziali al PUC.

Entro 180 giorni dall'insediamento del Consiglio Comunale, e comunque dall'approvazione del presente PUC, l'A.C. predispone il Programma-Quadro dei Servizi da attivare, mediante Piani Attuativi o interventi diretti singoli. Per ciascun comparto di intervento dovrà comunque essere salvaguardata l'unitarietà e organicità degli interventi e degli utilizzi.

All'insieme delle Zone "S" ancora non utilizzate nell'ambito di quelle di pertinenza della "città compatta" (Zone A e B) viene attribuito un indice territoriale generalizzato di riferimento di 0,75 mc/mq.

Gli strumenti di intervento riferiti alle Zone S in ambito A e B sono costituiti da:

- 1) la ordinaria procedura espropriativa e realizzativa messa in atto da parte dell'A.C.,
- 2) il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, eventualmente anche sulla base di proposte di iniziativa privatistica;

nel caso di ricorso al P.P. si potrà procedere all'attuazione e realizzazione anche mediante:

- 3) il Comparto edificatorio pubblico-privato;
- 4) il Programma Integrato ai sensi delle L.179/92 e L.R. 16/94, regolati dai limiti di cui appresso, da intendersi come limiti massimi per il soggetto privato.

Il ruolo dei soggetti privati, se ammesso, può esplicitarsi secondo due differenti modalità:



- a- i privati proprietari cedono all'A.C. il 75% delle superfici degli ambiti S interessati così come delimitati nella Zonizzazione del PUC (eventualmente anche per sub-comparti funzionali), prevedendo per il restante 25% di superfici che rimangono in proprietà privata tutte le destinazioni proprie delle attrezzature in Zona S; su tale quota del 25% il soggetto privato potrà utilizzare un indice volumetrico territoriale esteso a tutto il comparto di 0,50 mc/mq, laddove l'eventuale intervento edificatorio di iniziativa pubblica potrà utilizzare un corrispondente indice pari a 0,25 mc/mq, sino alla concorrenza dell'indice generalizzato di 0,75;
- b- i privati proprietari realizzano in proprio le previsioni del Piano dei Servizi, e cedono all'A.C. una quota non inferiore al 75% delle aree interessate; sulle aree restanti i soggetti privati potranno fruire di un indice generalizzato di 0,75 mc/mq applicato alla quota in proprietà, più un ulteriore 0,75 applicato ad una quota aggiuntiva di aree pari ad un massimo del 25% che l'A.C. potrà impegnarsi ad assegnare ai medesimi proprietari in concessione d'uso pluriennale; la gestione della quota privatistica del Comparto o del Programma Integrato, nonché della quota in concessione d'uso è da regolarsi mediante convenzione con l'A.C. nella quale saranno fissate le componenti di interesse sociale di tale gestione, che dovrà essere adeguatamente aperta al pubblico. Eventuali varianti rispetto al Piano dei Servizi (che non dovranno interessare i parametri e gli standard, ma esclusivamente le specifiche di destinazione e utilizzo delle aree) saranno assentibili previa formazione di un Programma Attuativo di iniziativa mista pubblico-privata, da approvarsi con delibera di Consiglio.

La procedura precedente non sarà applicabile alle porzioni di Zone S ricadenti in ambiti di vincolo "Zona Ramsar - PTP del Molentargius-Saline-Poetto".

Nelle planimetrie di "Zonizzazione" e "Piano dei Servizi" il computo delle superfici dei grandi comparti di Zone "S" previsti e non attivati (quali ad es. la "Y" di Pitz'e Serra) è stato fatto deducendo la viabilità di PUC che le attraversa. Poiché il tracciamento esecutivo di tale viabilità sarà affidato alla progettazione di dettaglio, deve intendersi che eventuali variazioni di tracciato che non comportino riduzione della superficie delle "S" non costituiranno varianti sostanziali al PUC.



Art. 25 - Sottozona S1. - Aree per l'istruzione

Sottozona destinata ad attività scolastiche quali: scuole materne e scuole dell'obbligo.

In tale zona è vietata l'edificazione a scopo residenziale, fatta eccezione per quelle unità abitative direttamente collegate alla attività scolastica in funzione di sorveglianza e custodia. Sarà consentito, oltre alla manutenzione ed al risanamento conservativo degli edifici esistenti, il loro ampliamento, ristrutturazione e nuova costruzione.

L'indice di fabbricabilità fondiaria non dovrà superare i 3 mc/mq. E' consentita la possibilità di incremento sino a 5 mc/mq previo apposito P.P. o comunque previa apposita deroga da parte del consiglio comunale.

I fabbricati scolastici dovranno distare da altri fabbricati almeno mt. 10 e dal confine almeno mt. 5, salvo particolari soluzioni di allineamento sul filo-strada per le quali la deroga sarà valutata opportunamente dai competenti Organi Comunali.

Le altezze dei fabbricati dovranno essere compatibili con le esigenze dell'attività didattica e con quelle più generali del decoro urbano delle aree e dell'edilizia al contorno, i cui limiti massimi costituiranno limiti invalicabili di altezza per i fabbricati stessi, con riferimento, nel caso di contiguità con differenti Zone omogenee, ai valori massimi..





Art. 26 - Sottozona S2. - Aree per attrezzature di interesse comune

Sottozona destinata all'edificazione di:

- * biblioteche (comunali, di quartiere, tematiche)
- * ludoteca
- * centro di aggregazione sociale
- * sala polifunzionale
- * ambulatorio
- * consultorio
- * centro socio-sanitario
- * istituto socio-assistenziale
- * centro informagiovani/informacittà
- * centro anziani
- * uffici del decentramento amministrativo
- * ufficio postale
- * mercatino
- * area commerciale integrata
- * farmacia
- * parrocchie e altre strutture religiose
- * musei
- * sale spettacoli.

In tale Sottozona è vietata l'edificazione di fabbricati a scopo residenziale. L'indice di fabbricabilità fondiaria non dovrà superare 3,00 mc/mq. E' consentita la possibilità di incremento sino a 5 mc/mq previo apposito P.P. o comunque previa apposita deroga da parte del Consiglio Comunale.

I fabbricati dovranno distare da altri fabbricati almeno mt. 10 e dal confine almeno mt. 5.

Le altezze dei fabbricati dovranno essere compatibili con le esigenze della tipologia e con quelle più generali del decoro urbano delle aree e dell'edilizia al contorno, i cui limiti massimi costituiranno limiti invalicabili di altezza per i fabbricati stessi, con riferimento, nel caso di contiguità con differenti Zone omogenee, ai valori massimi..

Art. 27 - Sottozona S3. - Aree per spazi pubblici attrezzati

E' consentita l'edificazione di edifici per il gioco e lo sport pertinenti per tali impianti.

Nelle aree destinate a parco è consentita l'installazione delle attrezzature relative.

E' vietata l'edificazione di fabbricati a scopo residenziale ad eccezione delle eventuali unità abitative direttamente collegate alle attività del tempo libero a scopo di sorveglianza e custodia.

L'indice di fabbricabilità territoriale per gli edifici utilizzabili negli impianti non dovrà superare lo 0,50 mc./mq.

I fabbricati dovranno distare da altri fabbricati almeno mt. 10 e dal confine almeno mt. 5.

Le altezze dei fabbricati dovranno essere compatibili col tipo di struttura di impianto sportivo di interesse pubblico e con quelle più generali del decoro urbano delle aree e dell'edilizia al contorno, i cui limiti massimi costituiranno limiti invalicabili di altezza per i fabbricati stessi, con riferimento, nel caso di contiguità con differenti Zone omogenee, ai valori massimi..





Art. 28 - Sottozona S4. - Aree per parcheggi pubblici

Sottozona destinata a parcheggio pubblico. In tale zona è vietata ogni destinazione d'uso differente da quella fondamentale.

E' vietata l'edificazione di fabbricati a scopo residenziale ad eccezione delle eventuali unità abitative direttamente collegate alle attività del parcheggio e della sosta veicolare a scopo di sorveglianza e custodia.

Sono unicamente consentite le opere (spianamenti, terrazzamenti e manufatti di contenimento e sostegno) necessarie alla realizzazione dei parcheggi pubblici, nonché eventuali volumi fuori terra o interrati destinati ad uso di parcheggio pubblico; questi ultimi potranno sviluppare un indice fondiario sino a 3,00 mc/mq.



Art. 29 - Sottozona S.g - Verde di settore urbano

Negli ambiti C.E e C.F sono previste superfici di grande estensione finalizzate a soddisfare il fabbisogno di verde e attrezzature complessivo dei nuovi “Sobborgi-Giardino” individuati dal PUC. Tali Sottozone S.g, che svolgono funzioni di servizio da “Verde di settore urbano”, sono localizzate:

- 1) nella Sottozona C.F - Sobborgo-Giardino del Margine Rosso
- 2) nella Sottozona C.E - Sobborgo-Giardino di Flumini-Separassiu.

- 1) La S,g del Margine Rosso partecipa degli stessi parametri urbanistici degli ambiti ex F.E di cui all’Art.12 ed è attuabile con le procedure del Comparto edificatorio, realizzabile anche per sub-comparti, o dei Programmi Integrati o ancora può essere reso esecutivo per stralci mediante Piani di Lottizzazione che ricomprendano lotti funzionali delle stesse S.g come aree di cessione, con le condizioni, gli indici e le quote di cessione previste per le contigue Sottozone ex F.E;
- 2) La S.g di Flumini dispone di un proprio indice di edificabilità pari a 0,10 mc/mq da realizzarsi in comparto con le contigue C.E di Separassiu mediante trasferimento della volumetria corrispondente negli ambiti della C.E preordinati all’edificazione. Anche in questo caso si potrà dar luogo alle procedure del Comparto, attuabile anche per sub-comparti, o dei Programmi Integrati o ancora a quelle dei Piani di Risanamento Urbanistico, con le condizioni, gli indici e le quote di cessione previste all’Art.12 per il Sobborgo-Giardino di Flumini-Separassiu.





Art. 30 - Normativa di tutela valorizzazione e fruizione delle zone archeologiche e delle emergenze storico-culturali in ambito urbano e rurale (ai sensi dell'Art. 19, h della L.R.27.12.89 n.45 e dell'Art. 38 delle N.T.A. del P.T.P. n.13)

DEFINIZIONE

Costituiscono "Emergenze storico-culturali" i manufatti puntuali o i sistemi insediativi urbani e rurali (ivi compresi recinti e unità culturali), coincidenti con i "complessi di importanza storico-artistica e ambientale" di cui all'Art.19 della L.R.45/89, che vengono individuati negli appositi elaborati come costituenti il reticolo e i nodi del sistema storico-tradizionale dell'insediamento umano nel territorio di Quartu e che formano quindi uno degli elementi portanti della struttura dei paesaggi agrari ed urbani.

Per quanto concerne le emergenze archeologiche o monumentali, esse sono individuate attraverso i seguenti elaborati:

- * Relazione storico-archeologica
- * Carta delle strutture insediative storiche
- * Elenco degli edifici soggetti a vincolo ai sensi della L.1089/39
- * Elenco delle emergenze per le quali il presente Articolo costituisce proposta di vincolo ai sensi della stessa L.1089/39, di cui al Punto 5 seguente.

Per quanto concerne gli edifici storico-tradizionali rilevanti o monumentali in ambito urbano essi sono individuati nelle apposite planimetrie di Zonizzazione in scala 1:2000.

Per quanto concerne gli edifici storico-tradizionali rilevanti in ambito rurale, essi sono individuati nell'apposito **ATLANTE DELLE STRUTTURE STORICHE DELL'AGRO DI QUARTU**.

ASPETTI NORMATIVI

Il vincolo specifico della L.1089/39 riguarda le cinque emergenze di cui all'Elenco apposito, e precisamente:

- * Villa romana in località S. Andrea
- *Nuraghe Fois
- *Villa Fadda
- *Palazzo Xaxa
- *Ex Fattoria Marongiu

Di seguito sono altresì elencate le ulteriori emergenze per le quali il presente Allegato costituisce proposta di vincolo ai sensi della stessa L.1089/39:

- S. Maria di Cepola
- S. Efsio



- S. Benedetto
- S. Agata
- S. Elena
- San Pietro di Ponte
- S. Andrea
- Complesso premedievale presso San Forzorio e Chiesa
- Complesso Is Mortorius - S. Lianu.
- Complesso Is Mortorius - Nuraghe Diana
- Complesso nuragico Santu Lianu
- Complesso Su Forti Becciu
- Nuraghe Capitana
- Nuraghe Niu e Crobu
- Nuraghe S' Aria
- Nuraghe Marcolinu
- Nuraghe Serra Paulis
- Nuraghe Sighientu
- Nuraghe Medau Abbruxau
- Nuraghe Luas
- Nuraghe S' Arcu de sa Scala
- Nuraghe S' Orixeddu
- Nuraghe S' Arcu de sa Spina
- Nuraghe Cuccureddus
- Nuraghe Murtineddu
- Nuraghe Is Meris
- Nuraghe S' Arcu e sa Moddizzi
- Nuraghe Monte Accuzzu
- Nuraghe Tuvu Mannu
- Nuraghe Callitas
- Nuraghe Palisteri
- Nuraghe Su Lilliu
- Nuraghe Marapintau
- Nuraghe Biancu
- Nuraghe Siliqua
- Nuraghe Titionargiu
- Nuraghe Nieddu
- Nuraghe Ludus.





Per tutte le “emergenze” localizzate nelle Zone e Sottozone A, B, C*, C**, C.E, C.F, D, F, G.r, G.A., G.B, G.F, S:

- è sempre consentita la Manutenzione ordinaria, nonché il restauro conservativo come definiti nella Normativa della Zona A. Le relative prescrizioni particolareggiate sono assimilate alle Modalità e Categorie di intervento previste nella stessa Normativa
- è in generale fatto obbligo di recupero e rimessa in pristino di tutti gli elementi storico-tradizionali quali muri di recinzione, pavimentazioni, loggiati ordinariamente presenti nel lotto di pertinenza ancorché non esplicitamente documentati.

E' comunque prescritto che eventuali volumetrie aggiuntive debbano essere localizzate in ambiti che non costituiscano impatto architettonico e paesaggistico rispetto al/ai manufatto/i principale, e comunque preferenzialmente all'esterno del lotto/recinto nel quale è d'ordinario compreso il manufatto. Tali volumetrie saranno computate ai sensi dei parametri della Sottozona in cui risulta incluso il manufatto in elenco, ed il loro eventuale sviluppo dovrà essere reso possibile solo previo recupero dei manufatti storico-tradizionali esistenti.

Vige per tali “emergenze” il principio della salvaguardia dei contesti nei quali sono inserite, per cui particolare cautela dovrà aversi nel valutare le proposte di trasformazione di immobili, anche non esplicitamente censiti, che entrino in rapporto con le “emergenze” stesse.

Inoltre, per i tracciati in elenco:

*Asse N NW / S SE: Via Marconi - Via Porcu - Via Vittorio Emanuele - Piazza IV Novembre

*Asse Via Marconi - Piazza Azuni - Via Marconi

*Asse Via Porcu - Via S. Francesco

*Asse Via XX Settembre / Via Garibaldi - Piazza S. Maria Via Pola - Via Mameli - Via Manara.

* Via Mori - Piazza IV Novembre

E' prescritta la conservazione planimetrica, una particolare cautela nella modificazione degli affacci, specie se relativi ad immobili storico-tradizionali che dovranno essere integralmente salvaguardati, nonché negli interventi sul sottosuolo, sia privati che pubblici, in relazione agli scavi di fondazione o per sotterranei ed alla posa in opera di condutture interrato.

Per le restanti “emergenze” localizzate nelle Zone e Sottozone E, G/H, G/S, H:

- * è definita l'appartenenza alla Sottozona H3, con un vincolo di inedificabilità esteso ad un raggio di m 100 attorno al manufatto vincolato o comunque tutelato, fatta salva la possibilità di utilizzare l'edificabilità eventualmente risultante dalla specifica destinazione delle aree comprese in tale intorno in altra porzione della relativa Sottozona, mediante trasferimento di volumetria ed iscrizione alla Conservatoria dei registri immobiliari di tale asservimento di superficie e volumetria;
- * è sempre consentita la Manutenzione ordinaria, nonché la Ristrutturazione interna come definita dalla Normativa per la Zona “A”.
- * è in generale fatto obbligo di recupero e rimessa in pristino stato di tutti gli elementi storico-tradizionali quali muri di recinzione, pavimentazioni, loggiati ordinariamente presenti nel lotto di pertinenza ancorché non esplicitamente documentati.

E' comunque prescritto che eventuali volumetrie aggiuntive debbano essere localizzate in ambiti che non costituiscano impatto architettonico e paesaggistico rispetto al/ai manufatto/i principale, e comunque



preferenzialmente all'esterno del lotto/recinto nel quale è d'ordinario compreso il manufatto. Tali volumetrie saranno computate ai sensi dei parametri della Sottozona in cui risulta incluso il manufatto in elenco, ed il loro eventuale sviluppo dovrà essere reso possibile solo previo recupero dei manufatti storico-tradizionali esistenti.

Per l'insieme delle "emergenze" sopra individuate, il PUC riconosce il carattere urgente e prioritario dell'intervento di studio e recupero; le priorità saranno individuate, entro 180 giorni dall'entrata in vigore del PUC da un Piano-Programma dei Beni Culturali.

Il presente Piano Urbanistico individua in via preliminare i seguenti complessi che costituiscono priorità di intervento intesi come Sistemi-Itinerari urbani e ambientali:

S. Maria di Cepola - S. Efisio

S. Benedetto

S. Agata - S. Elena

S. Pietro

S. Forzorio

S. Andrea

Is Mortorius - S. Lianu.

Per l'edilizia storico-tradizionale in ambito rurale, distinta dalle altre "emergenze" archeologiche e architettoniche, la Normativa prevede:

* l'individuazione planimetrica mediante apposite schede (Atlante delle strutture insediative storiche dell'agro)

* la definizione delle categorie di intervento ai sensi del R.E.

E' sempre consentita la Manutenzione ordinaria, nonché il restauro conservativo come definito nella Normativa della Zona A.

E' in generale fatto obbligo di recupero e rimessa in pristino di tutti gli elementi storico-tradizionali quali muri di recinzione, pavimentazioni, loggiati ordinariamente presenti nel lotto di pertinenza ancorché non esplicitamente documentati

E' comunque prescritto che eventuali volumetrie aggiuntive debbano essere localizzate in ambiti che non costituiscano impatto architettonico e paesaggistico rispetto al/ai manufatto/i principale/i, e comunque preferenzialmente all'esterno del lotto/recinto nel quale è d'ordinario compreso il manufatto. Tali volumetrie saranno computate ai sensi dei parametri della Sottozona in cui risulta incluso il manufatto in elenco, ed il loro eventuale sviluppo dovrà essere reso possibile solo previo recupero dei manufatti storico-tradizionali esistenti.



Art. 31 - Individuazione e criteri per gli “ambiti di recupero”(L.R. 45/89, Art.19, h)

L'intero Nucleo Storico - Zona “A” è da considerarsi nel suo insieme Ambito di Recupero

Le Sottozone B1 circostanti il Nucleo Storico - Zona “A” sono pure da considerarsi Ambito di Recupero.

Le Zone e Sottozone E2b, E3c, E4, E5, H2P, H2PN sono anch'esse da considerarsi Ambito di Recupero nel senso che in esse, oltre ai criteri ed alle cautele di cui ai commi seguenti, dovrà provvedersi a formare un Piano-Programma degli Itinerari Rurali, nel quale oltre ai manufatti ed ai sistemi individuati dall'ATLANTE DELLE STRUTTURE STORICHE DELL'AGRO DI QUARTU vengano precisati esecutivamente:

- * gli itinerari storico-tradizionali
- * i compendi di paesaggio agrario (recinti, colture, manufatti produttivi...) meritevoli di recupero e tutela
- * il quadro degli interventi integrativi e di sostegno alle attività agricole, agro-turistiche e di servizio connesse.

DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI

Il tessuto insediativo storico è un sistema organizzato costituito da elementi mutuamente connessi ed interdipendenti.

Gli interventi di recupero, partendo dall'esigenza di risanamento degli edifici, dovranno dare il giusto rilievo alla valorizzazione delle relazioni tra le diverse parti del tessuto edilizio, in particolare attraverso la qualificazione dei percorsi di avvicinamento e di attraversamento, delle corti interne, delle piazze, delle aree di sosta e di parcheggio, anche con riguardo ai relativi elementi di arredo urbano.

Gli interventi di recupero dovranno, altresì, valorizzare la eventuale presenza di attività non residenziale e di servizio, anche attraverso un attento studio di caratterizzazione degli affacci delle stesse attività su percorsi o spazi pubblici o semipubblici.

Gli interventi di recupero, per migliorarne le condizioni di utilizzo o ripristinare l'immagine, devono in ogni caso essere coerentemente rapportati alle caratteristiche tipo-morfologiche e costruttive del contesto.

- Nuraghe Biancu
- Nuraghe Siliqua
- Nuraghe Titionargiu
- Nuraghe Nieddu
- Nuraghe Ludos

Per tutte le “emergenze” localizzate nelle Zone e Sottozone A, B, C*, C**, C.E., C.F, D, F, G.r, G.A., G.B, G.F, S:

- è sempre consentita la Manutenzione ordinaria, nonché il restauro conservativo come definiti nella normativa della Zona A. Le relative prescrizioni particolareggiate sono assimilate alle modalità e Categorie di intervento previste nella stessa Normativa
- è in generale fatto obbligo di recupero e rimessa in pristino di tutti gli elementi storico-tradizionali quali muri di recinzione, pavimentazioni, loggiati ordinariamente presenti nel lotto di pertinenza ancorché non esplicitamente documentati.

E' comunque prescritto che eventuali volumetrie aggiuntive debbono essere localizzate in ambiti che non costituiscano impatto architettonico e paesaggistico rispetto al/ai manufatto/i principale, e comunque



preferenzialmente all'esterno del lotto/recinto nel quale è d'ordinario compreso il manufatto. Tali volumetrie saranno computate ai sensi dei parametri della Sottozona in cui risulta incluso il manufatto in elenco, ed il loro eventuale sviluppo dovrà essere reso possibile solo previo recupero dei manufatti storico-tradizionali esistenti.

Vige per tali "emergenze" il principio della salvaguardia dei contesti nei quali sono inserite, per cui particolare cautela dovrà aversi nel valutare le proposte di trasformazione di immobili, anche non esplicitamente censiti, che entrino in rapporto con le "emergenze" stesse.

Inoltre, per i tracciati in elenco:

- Asse N NW / S SE: Via Marconi - Via Porcu - Via Vittorio Emanuele - Piazza IV Novembre
- Asse Via Marconi - Piazza Azuni - Via Marconi
- Asse Via Porcu - Via S. Francesco
- Asse Via XX Settembre / Via Garibaldi - Piazza S. Maria Via Pola - Via Mameli - Via Manara
- Via Mori - Piazza IV Novembre

E' prescritta la conservazione planimetrica, una particolare cautela nella modificazione degli affacci, specie se relativi ad immobili storico-tradizionali che dovranno essere integralmente salvaguardati, nonché negli interventi sul sottosuolo, sia privati che pubblici, in relazione agli scavi di fondazione o per sotterranei ed alla posa in opera di condutture interrate.

- la sistemazione ed il ripristino delle zone spondali dei corsi d'acqua con interventi di ingegneria naturalistica (quali le gabbionate o la costipazione e l'inerbimento mediante essenze vegetali stabilizzanti)
- le sistemazioni terrazzate degli sbancamenti di cava, con piantumazione dei terrazzi e ricostruzione della copertura vegetale dei luoghi, ovvero la costituzione di "colline artificiali" o "dune" alberate con mascheramento
- la ricostruzione di "corridoi biotici" lungo gli assi stradali mediante filari alberati, inerbimento delle scarpate, costituzione di "duna alberate" di fiancheggiamento e mascheramento.

Tali provvidenze con i necessari dettagli esecutivi dovranno altresì essere utilizzate ai fini della "Schermatura delle discariche, depositi di rottamazione e similari" di cui all'Art.28 a).

Per quanto riguarda l'attività delle cave in esercizio si rimanda interamente al disposto dell'Art. 15 delle NTA del PTP n. 13, con particolare riferimento:

- al divieto negli ambiti di tutela "1"
- all'obbligo di minimizzare gli impatti
- all'obbligo di provvedere a fine attività alla dovuta sistemazione dello stato dei luoghi
- all'obbligo di presentare, per eventuali rinnovi delle autorizzazioni all'esercizio dell'attività di cavazione, opportuno SCPA anche ai sensi del successivo Art.34.

Per quanto riguarda le preesistenti attività produttive si rimanda interamente al disposto dell'Art.16 delle NTA del PTP n. 13, con le seguenti cautele:

- esclusione di qualunque ampliamento di impianto industriale negli ambiti "3b"
- esclusione di qualunque ampliamento degli usi estrattivi negli ambiti 2b, 2c, 3b.

Clausola cautelativa



Nel caso di eventuali incongruenze tra le Norme di Zona e le prescrizioni di cui al presente articolo, con particolare riferimento alle esclusioni dagli Usi consentito di cui alle NTA del PTP n. 13, prevale senz'altro quanto disposto da queste ultime.





Art. 32 - Confronto tra gli *usi consentiti* e le norme di zona ai sensi dell'Art.19, 1E della L.R.45/89 e dell'Art.38 delle N.T.A. del P.T.P. n. 13.

L'insieme delle Norme di Attuazione del presente PUC, riguardanti tutte le destinazioni di Zona, senza esclusione alcuna, sono subordinate all'applicazione delle disposizioni di cui agli Artt. 18, 19, 20, 21, 22, 32, 34, 36 delle NTA del PTP n.13.

In particolare, per ciò che concerne i succitati Artt. dal 18 al 22, riguardanti il regime degli **USI CONSENTITI**, delle prescrizioni in essi contenute si è tenuto preventivamente conto nel compilare gli articoli delle presenti Norme. In allegato, le *Tablelle di Compatibilità dello SCPA* definiscono per tutte le *Zone e Sottozone di PUC* l'inclusione nei rispettivi *ambiti di tutela del PTP*, con richiamo esplicito ai relativi **USI CONSENTITI**.

Per ogni eventuale residua difformità, prevarrà naturalmente la Normativa del PTP.

In riferimento al disposto dell'Art.32 delle NTA del PTP n. 13, l'Art.20 delle presenti NTA definisce al comma 2° che le volumetrie degli insediamenti turistici hanno già superato, secondo la presente contabilità urbanistica del patrimonio esistente e "fatto salvo", il limite del 50% di quelle consentite con l'applicazione dei parametri massimi stabiliti per le Zone "F" dal D.A. 2266/U/83.

In riferimento al disposto dell'Art.36 delle NTA del PTP n.13, sino all'approvazione del P.P. comunale delle attrezzature e dei servizi di spiaggia, per interventi relativi alla realizzazione di attrezzature leggere amovibili e di servizi anche stagionali a supporto della balneazione varrà come preliminare verifica di congruità il Progetto-Guida del verde e delle attrezzature contenuto nelle Tavole di Zonizzazione in scala 1:2000 delle Zone "F", nonché il vigente Piano degli Accessi a Mare del Comune di Quartu.



Art. 33 - Prescrizioni integrative e compensazioni ambientali per gli ambiti di trasformazione, indirizzi per gli aspetti percettivi e formali, per le preesistenti attività produttive e di cava (Artt. 15, 16, 28 a) delle N.T.A. del P.T.P. n.13)

PRESCRIZIONI INTEGRATIVE.

Le Norme di Attuazione riguardanti gli ambiti "S" sono integrate dalle seguenti prescrizioni:

- **P.g** - Indice di permeabilità generale ovvero rapporto tra superfici permeabili totali e superficie territoriale corrispondente: > dell'85% per le S3, del 60% per S1,2,4
- **A.g** - Indice di piantumazione generale, ovvero il numero di unità arboree messe a dimora nell'unità di superficie territoriale: > 1 00/Ha per le S3, >50/Ha per S 1,2,4
- **Sv.pr** - Indice di superficie a verde sullo spazio pubblico: > del 40% per S 1,2,4

Tali parametri valgono invece solo come criteri orientativi per gli interventi, ma non sono quantitativamente vincolanti, per gli ambiti "S" già edificati e/o attrezzati, ed in particolare per quelli nei quali assume carattere prevalente il recupero architettonico e culturale di edifici storicotradizionali quali:

- Fornaci Picci e Mascia
- Distilleria Capra
- Villa Fadda
- Casa Todde
- Casa Xaxa, etc.

Per tutte le aree pubbliche esistenti sono in generale esclusi interventi che comportino ulteriori compattazioni e sigillazioni, eliminazione di essenze con diametro del tronco maggiore di 25 cm misurati ad altezza di un metro, salvo casi di comprovata necessità, ed a condizione che una quantità di superficie permeabile e di essenze almeno pari per estensione e qualità sia ripristinata in un raggio di 200 m.

Le Norme di Attuazione riguardanti gli "ambiti di trasformazione" dei Sobborghi-Giardino, ovvero le Zone C.F, C.E, ed il "nucleo residenziale artigianale" D.c, sono integrate dalle seguenti prescrizioni:

- **P.g** - Indice di permeabilità generale: > del 60 % della superficie di Zona interessata
- **P.s** - Indice di permeabilità specifico, ovvero il rapporto tra le superfici private non impermeabilizzate e la Superficie fondiaria corrispondente: > dei 75%
- **A.g** - Indice di piantumazione generale: 80/Ha
- **Sv.pu** - Indice di superficie a verde sul fondo privato. Almeno il 50%.
- **Sv.pr** - Indice di superficie a verde sullo spazio pubblico. Almeno il 60%.

Le Norme di Attuazione riguardanti gli "ambiti di trasformazione" delle Aree Artigianali-Industriali, ovvero le Zone D, sono integrate dalle seguenti prescrizioni:

- **P.g** - Indice di permeabilità generale: > del 50 % della superficie di Zona interessata
- **P.s** - Indice di permeabilità specifico: > del 55%
- **A.g** - Indice di piantumazione generale: 60/Ha
- **Sv.pu** - Indice di superficie a verde sul fondo privato. Almeno il 30%.
- **Sv.pr** - Indice di superficie a verde sullo spazio pubblico. Almeno il 35%.



Le Norme di Attuazione riguardanti gli "ambiti di trasformazione" dei Servizi Generali, ovvero le Zone G, sono integrate dalle seguenti prescrizioni:

- **P.g** - Indice di permeabilità generale: > del 60 % della superficie di Zona interessata
- **P.s** - Indice di permeabilità specifico: > dei 65%
- **A.g** - Indice di piantumazione generale: 80/Ha
- **Sv.pu** - Indice di superficie a verde sul fondo privato. Almeno il 50%.
- **Sv.pr** - Indice di superficie a verde sullo spazio pubblico. Almeno il 60%.

Per i parcheggi da mettere in opera ex novo in aree pubbliche e private è prescritto, salvo motivate eccezioni, l'uso di pavimentazioni permeabili del tipo "prato armato" e similari; tale prescrizione si estende anche agli interventi di recupero e ristrutturazione dei parcheggi esistenti. I parcheggi così allestiti contribuiranno al computo della superficie permeabile rispetto ai parametri di zona di cui sopra.

Alberature

L'Indice di piantumazione è espresso in numero di essenze arboree per ettaro. Si deve quindi intendere che tale numero vada rapportato alla effettiva estensione delle superfici interessate dall'intervento. Oltre all'obbligo di mettere a dimora essenze arboree nella misura prevista si deve intendere che l'indice di piantumazione include anche un numero di arbusti pari ad 1,5 volte le essenze arboree stesse.

In generale, e salvo casi specifici da attestarsi mediante adeguata relazione specialistica, le specie arboree da impiantarsi dovranno essere in misura prevalente prescelte tra quelle autoctone.

Mitigazioni della Viabilità e degli impianti trasportistici in genere.

Tutte le **nuove strade di Piano** per le quali le Tavole di Zonizzazione individuano filari di alberature dovranno essere progettate e realizzate in conformità alle sezioni previste e con la piantumazione indicata. Anche per quanto riguarda arterie esistenti, il PUC individua alcune localizzazioni preferenziali di essenze arboree ad integrazioni di sezioni stradali che ne sono prive: in questo caso, saranno gli eventuali interventi di risistemazione a dover rispettare la prescrizione del PUC.

Per la **viabilità di scorrimento in ambito urbano**, in un raggio di 150 m dalle Zone B,C,G, sono rese obbligatorie opportune barriere antirumore, con preferenziale inserimento di mitigazioni che utilizzino specie vegetali.

Identiche provvidenze di mitigazione sono rese obbligatorie per il **trasporto pubblico in sede propria**, con particolare riferimento alla linea di metropolitana leggera.

Compensazioni ambientali.

Come criterio preliminare di Compensazione ambientale, è istituito per le "Aree di trasformazione" l'obbligo della "piantumazione preventiva". E' fatto cioè obbligo, preliminarmente al rilascio delle concessioni ed all'avvio dell'edificazione privatistica, di sistemare, piantumare e trasferire in proprietà all'Amministrazione Comunale almeno il 50% delle aree di cessione destinate a verde attrezzato ed a Parco urbano

Il principale fattore di compensazione rispetto al possibile abbassamento complessivo del potenziale biotico nelle Zone di trasformazione è costituito dagli ambiti G/S

- "Parco delle Cave" di Su Paris rispetto al sottostante Sobborgo-Giardino
- "Emiteatro" rispetto al Sobborgo-Giardino del Margine Rosso



ed S.g

- complesso ricreativo-sportivo sulla Via Marco Polo rispetto al Sobborgo-Giardino del Margine Rosso
- ex cave in alveo del Rio Pispisa rispetto al Sobborgo-Giardino di Flumini.

Pertanto, la realizzazione degli ambiti residenziali e delle attrezzature "generali" corrispondenti è subordinato alla realizzazione (proporzionalmente alla superfici dei comparti che verranno delimitati con delibera del Consiglio Comunale) degli ambiti G/S ed S.g funzionalmente e normativamente connessi (si vedano anche Artt. 12, 22, 24 delle presenti NTA).

Inoltre, in tali ambiti dovrà essere garantita la separazione della raccolta e del convogliamento tra acque bianche e nere, con provvidenze per il convogliamento delle prime nella falda.

Criteri di progettazione ambientale

Nessuna delle Zone di trasformazione dovrà costituirsi come barriera ambientale aggiuntiva; al contrario, ciascuna di esse dovrà predisporre opportuni "corridoi biotici", sotto forma di fasce verdi, alberature lungo gli assi stradali, continuità dei verdi privati interni ai lotti o accorpati, tipologia di recinzioni "filtrante", etc. I Progetti-Guida inseriti nello SCPA sono predisposti in modo tale da garantire tali "corridoi verdi" nel disegno urbanistico complessivo della Zona: la stesura dei Piani Attuativi dovrà uniformarsi al disegno previsto o proporre alternative che garantiscano standard almeno equivalenti, o migliorativi, relativamente alle caratteristiche di potenzialità biotica sopra indicate.

E' fatto obbligo in generale ai soggetti pubblici e privati di seguire, nell'esecuzione di interventi su:

- corsi d'acqua
- stagni e laghi artificiali
- laghetti di cava in alveo
- risistemazione di ambiti e piazzali di cava
- assi stradali
- recinzioni

gli indirizzi e le prescrizioni di cui alla Carta del Progetto Ambientale ed alle Tabelle di Compatibilità dello SCPA allegate e desunti dagli elementi di progetto contenuti nei Rapporti di settore.

Si richiamano in particolare:

- * l'individuazione planimetrica mediante apposite schede (Atlante delle strutture insediative storiche dell'agro)
- * la definizione delle categorie di intervento ai sensi dei R.E.

E' sempre consentita la Manutenzione ordinaria, nonché il restauro conservativo come definito nella Normativa della Zona A.

E' in generale fatto obbligo di recupero e rimessa in pristino di tutti gli elementi storico-tradizionali quali muri di recinzione, pavimentazioni, loggiati ordinariamente presenti nel lotto di pertinenza ancorché non esplicitamente documentati

E' comunque prescritto che eventuali volumetrie aggiuntive debbano essere localizzate in ambiti che non costituiscano impatto architettonico e paesaggistico rispetto al/manufatto/i principale/i, e comunque preferenzialmente all'esterno del lotto/recinto nel quale è d'ordinario compreso il manufatto. Tali volumetrie saranno computate ai sensi dei parametri della Sottozona in cui risulta incluso il manufatto in elenco, ed il loro eventuale sviluppo dovrà essere reso possibile solo previo recupero dei manufatti storico-tradizionali esistenti.



Art. 34 - Elementi di normativa per lo "Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale"

Nell'ambito del presente P.U.C., lo "STUDIO DI COMATIBILITA' PAESISTICO AMBIENTALE" di cui alla Normativa di Attuazione dei PTP n. 13 è regolato prioritariamente dalle disposizioni di cui alle stesse Norme, e segnatamente dall'art. 9 qua di seguito riportato:

- " ... Negli ambiti di efficacia vincolante del Piano Territoriale Paesistico lo studio di compatibilità paesistico-ambientale costituisce basilare requisito di legittimità e di conseguente fattibilità tecnica dei vari progetti, piani e programmi suscettibili di esercitare un rilevante impatto paesistico ambientale.
2. Lo studio di compatibilità è pertanto strumentale rispetto alla verifica tecnica e giuridica della sussistenza di tale fondamentale requisito e rappresenta un indispensabile presupposto di apprezzamento conoscitivo per l'adozione degli atti autorizzatori, di approvazione e/o di controllo di competenza degli Organi ed uffici dell'amministrazione regionale.
 3. In tutti i casi in cui è prescritta la previa verifica di compatibilità ambientale, i proponenti soggetti pubblici e privati debbono produrre ai competenti organi dell'amministrazione regionale - in via preventiva o a corredo dell'atto da autorizzare, approvare o assoggettare a controllo - i seguenti elaborati illustrativi e d'indagine:
 - a) individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria;
 - b) descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
 - c) caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;
 - d) simulazione degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali, valutando anche le possibili alternative di localizzazione considerate;
 - e) concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.
 4. Lo studio di compatibilità paesistico ambientale è obbligatorio limitatamente ai soli casi per i quali esso è espressamente previsto dalla presente normativa. Anche in tali casi, tuttavia, tale studio non è necessario, indipendentemente dall'uso e dall'interessato grado di tutela, sia per gli interventi di cui al precedente art.5, 2° comma, sia per ogni altro intervento anche di ristrutturazione delle strutture murarie, impianti e prospetti di preesistenti manufatti edilizi che non riguardino modifiche di destinazione d'uso né comportino maggiorazioni delle superfici utili residenziali, salvi gli aumenti superficiali e di volume necessari - nei limiti ed in conformità dei vigenti strumenti urbanistici comunali - per la realizzazione di essenziali dotazioni di servizio o l'abbattimento di eventuali barriere architettoniche.
 5. La Giunta regionale, con motivata deliberazione, sentita la competente Commissione conciliare, può determinare in via generale le fattispecie di esclusione dallo studio di compatibilità paesistico ambientale da sostituirsi con il normale accertamento da compiersi ai sensi dell'art.7 della L.1497/39 a cura diretta



dall'Assessorato competente in materia di tutela del paesaggio con o senza il preventivo parere del C.T.R.U..."

nonché dal successivo art. 10:

"..1. I Comuni, nei casi previsti dalle presenti norme, debbono provvedere a predisporre lo studio di compatibilità paesistico ambientale da allegarsi al P.U.C. di adeguamento.

2. Nell'individuazione di nuove zone e volumetrie edificabili in sede di P.U.C., lo studio di compatibilità paesistico-ambientale mira ad accertare gli effetti sul territorio che derivano dai nuovi insediamenti previsti e verifica la congruenza delle previsioni volumetriche con i contenuti del P.T.P..

3. Tale studio potrà essere articolato per specifici ambiti d'area o sottosistemi d'intervento e dovrà contenere quanto già previsto al precedente articolo alle lettere: a), b) ed e). Esso dovrà inoltre contenere i seguenti elaborati su scala non inferiore a 1/10000:

- a) indicazione degli insediamenti previsti, con illustrazione delle possibili alternative di localizzazione e con definizione della soglia massima di accettabilità, in termini volumetrici, nei singoli areali, oggetto di studio attraverso l'analisi comparata dei tematismi utilizzabili;
- b) simulazione degli effetti sul paesaggio delle localizzazioni proposte e delle possibili alternative;
- c) documentazione fotografica su cui riportare le simulazioni d'intervento.

Per gli strumenti di attuazione previsti dal PUC negli ambiti di applicazione obbligatoria della Normativa sullo S.C.P.A., le procedure relative allo Studio stesso dovranno considerarsi assolute qualora venga accertata la conformità del Piano Attuativo in questione con le previsioni contenute nei Progetti/Guida e nelle Tavole di Zonizzazione del PUC stesso.

ooo

Nel territorio comunale di Quartu sono inoltre e comunque obbligatoriamente sottoposti a studio di compatibilità paesistico-ambientale le seguenti categorie di opere:

- a) Gli strumenti urbanistici attuativi del P.U.C. di cui agli artt. 4 e 5 delle presenti N.T.A.;
- b) Tutti gli interventi previsti nelle sottozone H2 e nella fascia di rispetto delle H3
- c) le seguenti opere agricole:
 - c1) coltivazioni agricole intensive su terreni incolti o seminaturali;
 - c2) infrastrutture idrauliche agricole di rilevante entità;
 - c3) primi rimboschimenti e dissodamenti destinati a consentire la conversione ad altro tipo di sfruttamento del suolo;
 - c4) impianti di allevamento di suini e di volatili da cortile di dimensioni superiori ai..... per i suini ed a..... per i volatili da cortile;
 - c5) impianti di piscicoltura;
 - c6) opere di canalizzazione e regolazione dei corsi d'acqua;

d) tutte le opere industriali contemplate nell'allegato II della direttiva del Consiglio delle Comunità Europee n° 85/337 del 27/06/1985;

e) le seguenti opere di infrastrutturazione urbana:



- e1) infrastrutturazione della zona omogenea D;
- e2) nuovi impianti su ferro
- e3) villaggi di vacanza e complessi alberghieri,
- e4) impianti di eliminazione di rifiuti industriali e domestici;
- e5) impianti di depurazione;
- e6) depositi di fanghi;
- e6) stoccaggio di rottami di ferro;
- e7) piste permanenti per corse e prove di automobili e motociclette.

Per gli strumenti urbanistici attuativi previsti dal P.U.C negli ambiti di applicazione obbligatoria dello S.C.P.A., lo studio di compatibilità paesistico-ambientale da presentare all'Amministrazione Comunale, a cura dei proponenti sia pubblici che privati, contestualmente agli elaborati dei Piani, conterrà i seguenti elaborati illustrativi e di indagine:

- 1 - individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano;
- 2 - descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
- 3 - indicazione degli insediamenti previsti, con illustrazione delle possibili alternative di localizzazione e con verifica della soglia massima di accettabilità, in termini volumetrici, nei singoli areali, oggetto di studio attraverso l'analisi comparata dei tematismi contenuti nel P.U.C. e ricondotti ad una scala di maggior dettaglio (1: 1.000);
- 4 - simulazione degli effetti sul paesaggio delle localizzazioni proposte e delle possibili alternative;
- 5 - documentazione fotografica su cui riportare le simulazioni d'intervento;
- 6 - concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

Tutte le procedure relative allo S.C.P.A. dovranno comunque ritenersi assolute qualora venga dichiarata ed accertata la conformità del P.A. in questione alle previsioni contenute nei Progetti/Guida e nelle Tavole di Zonizzazione del PUC stesso.

In tutti gli altri casi in cui è prescritto lo studio di compatibilità paesistico-ambientale, i soggetti proponenti, sia pubblici che privati, debbono inviare all'Amministrazione Comunale, in via preventiva o a corredo dell'atto da autorizzare o approvare, i seguenti elaborati illustrativi e di indagine:

1 - quadro di riferimento progettuale:

- 1.1 - le caratteristiche tecniche del progetto e le aree occupate durante la fase di costruzione e di esercizio;
- 1.2 - l'insieme dei condizionamenti e dei vincoli di cui si è dovuto tener conto nella redazione del progetto (norme tecniche generali e specifiche, norme e prescrizioni degli strumenti urbanistici e settoriali, vincoli paesaggistici, naturalistici, archeologici, storico-culturali, demaniali e idrogeologici, servitù, natura e vocazione dei luoghi);
- 1.3 - le motivazioni tecniche delle scelte progettuali,
- 1.4 - le ricadute e gli impatti economici ed occupazionali



1.5 - le eventuali alternative sia di intervento che ubicazionali;

2- quadro di riferimento ambientale:

- 2.1 - definizione dell'ambito territoriale sia come sito che come area vasta ed individuazione e descrizione analitica dei sistemi paesistico-ambientali (naturalistici, storico-culturali, insediativi ecc...) interessati direttamente o indirettamente dagli effetti indotti dalla realizzazione del progetto;
- 2.2 - dimostrazione della suscettività d'uso dei suoli interessati rispetto agli usi proposti nel progetto;
- 2.3 - stima degli impatti indotti dall'opera sul sistema ambientale;
- 2.4 - descrizione delle modificazioni delle condizioni d'uso e della fruizione potenziale del territorio in rapporto alla situazione preesistente;

3 - quadro di riferimento paesistico:

- 3.1 - simulazione, con illustrazioni visive e prospettiche, degli effetti dell'opera proposta sul paesaggio;
- 3.2 - documentazione fotografica su cui riportare la simulazione di cui al precedente punto 3.1.;
- 3.3 - individuazione, descrizione e quantificazione delle misure di mitigazione degli eventuali impatti negativi indotti dalla realizzazione del progetto sia in fase di cantiere che a regime, ed in particolare dimostrazione della effettiva compensazione degli impatti indotti con l'opera mediante:
 - contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli nei limiti previsti dall'art.33 delle presenti Norme
 - piantumazioni, schermature, mitigazioni che rispettino i limiti previsti dal predetto Art.33.



INDICE

TITOLO I. NORME GENERALI	2
Art.1 Contenuti, validità e efficacia del PUC	2
Art. 2 - Elaborati del PUC	3
Art. 3 - Rapporti con il quadro legislativo e con i piani sovraordinati	5
TITOLO II ATTUAZIONE DEL PUC	6
Art. 4 - Strumenti di attuazione.	6
Art. 5 - Il comparto edificatorio ed il programma integrato di intervento	7
TITOLO III DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO PREVISTE	8
Art.6 - Destinazioni d'uso e parametri urbanistici	8
ABITAZIONI	8
ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO	8
ATTIVITA' COMMERCIALI COMPLEMENTARI	8
PUBBLICI ESERCIZI	8
ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO	8
PARCO URBANO E TERRITORIALE	8
ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE:	8
ATTREZZATURE POLITICO-AMMINISTRATIVE E SEDI ISTITUZIONALI:	9
IMPIANTI TECNICI DI SCALA URBANA	9
ATTREZZATURE FUNZIONALI E SERVIZI TECNICI URBANI	9
ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE DI SCALA URBANA	9
LOCALI PER LO SPETTACOLO	9
ATTREZZATURE CULTURALI	9
PARCHEGGI ATTREZZATI DI USO PUBBLICO	9
GRANDI UFFICI E DIREZIONALITA' A FORTE CONCORSO DI PUBBLICO	10
GRANDI UFFICI E DIREZIONALITA' A BASSO CONCORSO DI PUBBLICO	10
SERVIZI PER L'INDUSTRIA LA RICERCA, IL TERZIARIO SPECIALIZZATO	10
PICCOLI UFFICI E STUDI PROFESSIONALI	10
ATTIVITA' RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO ED EXTRA- ALBERGHIERO	11
ABITAZIONI COLLETTIVE: COLLEGI, CONVITTI, CONVENTI	11
CENTRI COMMERCIALI INTEGRATI	11
ATTIVITA' INDUSTRIALI	12
FASCIA DI INTERESSE DELLA LINEA DI METROPOLITANA LEGGERA	12



FASCIA DI RISPETTO STRADALE _____	12
VERDE PUBBLICO _____	12
VERDE PRIVATO _____	12
ELENCO DESTINAZIONI D'USO _____	12
TITOLO IV _____	14
LA SUDDIVISIONE IN "ZONE OMOGENEE" DEL TERRITORIO COMUNALE _____	14
Art. 7 La Zona Omogenea "A" _____	14
Art. 8 Le Zone Omogenee "B" _____	15
PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI GENERALI DI ZONA: _____	15
LIMITI GENERALI DI ALTEZZA: _____	16
DISTACCHI DAI CONFINI: _____	16
DISTACCHI TRA EDIFICI: _____	16
USI PREVISTI E COMPATIBILI: _____	17
Sottozona B.1. _____	17
Sottozona B.2 _____	17
Sottozona B.3. _____	18
Sottozona B/S. _____	19
Sottozona B/S*. _____	19
Art. 9 Le Zone Omogenee "C". _____	20
"C* - Consolidate" _____	20
"C** - In fase di integrazione" _____	20
"C.E e C.F / Sobborghi-Giardino" _____	20
Art. 10 - "C* - Consolidate" _____	21
Art. 11 - "C** - In fase di integrazione". _____	22
Art. 12 - "C.E e C.F / Sobborghi-Giardino" _____	23
1. C.E Su Paris _____	23
STRUMENTI DI ATTUAZIONE: _____	23
* superficie fondiaria residenziale impegnata ("lotti compromessi" da edificazione esistente assentita):	24
* lotti interclusi; _____	24
* superfici libere accorpate: _____	24
PARAMETRI DI SOTTOZONA: _____	24
2. C.F Margine Rosso - Costa di Sopra _____	25
STRUMENTI DI ATTUAZIONE: _____	25
* Piani di Lottizzazione e Piani di Risanamento Urbanistico approvati e PRU adottati, _____	25
* edificazione esistente assentita in ambiti già classificati "F.I": _____	25
* ambiti già classificati "F.N": _____	26
* ambiti già classificati "F.V": _____	26



* ambiti già classificati "F.E", "G": _____	26
PARAMETRI DI SOTTOZONA: _____	27
3. C.F Flumini - S. Andrea _____	27
4. C.E Sobborgo-Giardino di Flumini - Separassiu _____	28
STRUMENTI DI ATTUAZIONE: _____	28
PARAMETRI DI SOTTOZONA: _____	28
* Superficie fondiaria residenziale impegnata ("lotti compromessi" da edificazione esistente assentita): 28	
* lotti interclusi: _____	28
* superfici libere accorpate: _____	29
* fascia verde-di settore urbano S.g: _____	29
DISPOSIZIONI SPECIALI DI SOTTOZONA _____	29
Art. 13 - Le zone omogenee "D" - produttive industriali e artigianali. _____	30
USI PREVISTI E COMPATIBILI _____	30
Art. 14 - Sottozone "D.p" private esistenti. _____	32
Art. 15 - Sottozone "D.m" miste pubblico-private _____	33
PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI: _____	33
USI PREVISTI E COMPATIBILI: _____	33
Art. 16 - Sottozone D.r.u. _____	35
PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI: _____	35
USI PREVISTI E COMPATIBILI: _____	35
Art. 16 bis - Sottozone D.c -nucleo di riqualificazione residenziale artigianale di Pirastu _____	37
PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI: _____	37
USI PREVISTI E COMPATIBILI: _____	37
Art. 17 - Sottozone D - agro compatibili di Flumini. _____	38
PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI: _____	38
USI PREVISTI E COMPATIBILI: _____	38
Art. 18 - Zone "E" agricole _____	39
DESTINAZIONI D'USO E ATTIVITA' CONSENTITE _____	39
AGRITURISMO E TURISMO RURALE _____	40
PUNTI DI RISTORO _____	41
FRAZIONAMENTI E ACCORPAMENTI _____	41
RESTAURO E AMPLIAMENTO _____	41
ANNESSI RUSTICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI _____	41
SMALTIMENTO DEI REFLUI _____	42
CONTENUTI DEGLI STUDI DI COMPATIBILITA' AGRO-AMBIENTALE _____	42
CRITERI DI ESCLUSIONE DALL'EDIFICAZIONE _____	42
Art. 19 - Sottozone agricole: classificazioni _____	43



zone E1	43
zone E2	43
zone E3	43
zone E4	43
zone E5	43
Sottozona E2a:	44
Sottozona E2b:	44
Sottozona E3a:	44
Sottozona E3b:	45
Sottozona E3c:	45
Sottozone E3d:	45
Art. 20 - Sottozone agricole: articolazioni	46
Sottozona E1-E2a - Parco agricolo del vigneto.	46
ATTIVITÀ NON COMPATIBILI:	46
Sottozona E2b - Il paesaggio agrario pre-collinare.	46
PARAMETRI DI SOTTOZONA:	47
DESTINAZIONI PREVISTE:	47
ATTIVITÀ NON COMPATIBILI:	47
Sottozone E3a	47
Sottozona E3b	48
PARAMETRI DI SOTTOZONA:	48
DESTINAZIONI PREVISTE:	48
ATTIVITÀ NON COMPATIBILI:	49
Sottozona E3c - La "campagna abitata" ed i nuclei di concentrazione insediativa.	49
PARAMETRI DI SOTTOZONA:	49
DESTINAZIONI PREVISTE:	49
ATTIVITÀ NON COMPATIBILI:	49
Sottozona E3d	50
Sottozone E4	50
PARAMETRI DI SOTTOZONA:	50
DESTINAZIONI PREVISTE:	50
Sottozone E5	50
PARAMETRI DI SOTTOZONA:	51
Art. 21 - Zone "F" turistiche	53
1 "F.tur - Edilizia turistico-residenziale strutturata"	53
2 "F.alb. - Complessi alberghieri esistenti"	53
3 "Agglomerati turistico-residenziali";	54
3.1. "F.agg. - Agglomerati turistico-residenziali, con intercluse aree libere, accorpate e/o frazionate, destinate a Verde privato e ad attrezzature "leggere" senza incremento di cubatura.	54
3.2. "F.v. - Verdi pubblici o di uso pubblico"	54



Art. 22 - Zone per servizi generali pubblici o privati a scala comunale o sovracomunale	
/metropolitana	56
Sottozone già realizzate "G.r"	56
Sottozone "G.A. - Attrezzature polifunzionali, pubbliche e private".	57
G.A.1 - Su Idanu, per attrezzature direzionali polifunzionali.	57
DESTINAZIONI PREVISTE:	57
G.A.2 - S. Pietro, per attrezzature polifunzionali di servizi generali.	58
DESTINAZIONI PREVISTE:	58
G.A.3 - Via Fiume, attrezzature polifunzionali - servizi turistici.	58
DESTINAZIONI PREVISTE:	58
Sottozone "G.B. di nuova perimetrazione- Attrezzature polifunzionali, pubbliche e private".	59
G.B.1 - Fosso di Guardia, attrezzature polifunzionali urbane e metropolitane integrate.	59
DESTINAZIONI PREVISTE:	59
G.B.2 - Cerniera lineare della SS.554, attrezzature polifunzionali urbane e metropolitane integrate, con prevalente interesse di Polo Fieristico-espositivo.	59
DESTINAZIONI PREVISTE:	59
G.B.3 - Polo di Flumini - Serra Perdosa, attrezzature integrate di scala urbana del nucleo	60
DESTINAZIONI PREVISTE:	60
Sottozone "G/S - Parchi urbani".	60
G/S.1 - Cave di Su Paris, Parco Urbano delle Cave	61
DESTINAZIONI PREVISTE:	61
PARAMETRI URBANISTICI:	61
G/S.2 - Cave di Serra Perdosa, Parco Urbano dell'Emiteatro	61
DESTINAZIONI PREVISTE:	61
PARAMETRI URBANISTICI:	61
Sottozone "G.H. di nuova perimetrazione- Parchi territoriali".	61
G.H.1 - Parco delle cave di Cuccuru Ganni	62
DESTINAZIONI PREVISTE:	62
Sottozone "G.T. Impianti tecnici di scala urbana".	62
G.T.1 - Impianti tecnologici a servizio dell'invaso del Simbirizzi.	62
DESTINAZIONI PREVISTE:	62
G.T.2 - Impianti tecnologico pubblici o di interesse pubblico	62
DESTINAZIONI PREVISTE:	62
G.T.3 - Nuovo Cimitero di Su Paris	63
DESTINAZIONI PREVISTE:	62
Sottozone G.f - Preesistenti servizi generali e puntuali interni alla fascia costiera.	63
DESTINAZIONI PREVISTE:	63
Art. 23 - Zone Omogenee "H"	64



Sottozone H1:	64
Sottozone H2	65
Sottozone H3	65
Sottozone H-G	65
PARAMETRI URBANISTICI:	65
Sottozone H.1	65
Sottozone H2:	65
Sottozona H2B	65
Sottozona H2M:	65
Sottozona H2I:	65
Sottozona H2P-P:	66
Sottozona H2P:	67
Sottozona H2P-N:	67
Sottozona H3:	68
Sottozona H.G.1	68
Sottozona H.G.2	69
Sottozona H.G.3	69
EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE	69
Art.24 - Zone S	70
Art. 25 - Sottozona S1. - Aree per l'istruzione	72
Art. 26 - Sottozona S2. - Aree per attrezzature di interesse comune	73
Art. 27 - Sottozona S3. - Aree per spazi pubblici attrezzati	74
Art. 28 - Sottozona S4. - Aree per parcheggi pubblici	75
Art. 29 - Sottozona S.g - Verde di settore urbano	76
Art. 30 - Normativa di tutela valorizzazione e fruizione delle zone archeologiche e delle emergenze storico-culturali in ambito urbano e rurale (ai sensi dell'Art. 19, h della L.R.27.12.89 n.45 e dell'Art. 38 delle NTA del PTP n.13)	77
DEFINIZIONE	77
ASPETTI NORMATIVI	77
Art. 31 - Individuazione e criteri per gli "ambiti di recupero"(L.R. 45/89, Art.19, h)	81
DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI	81
Art. 32 - Confronto tra gli usi consentiti e le norme di zona al sensi dell'Art.19, 1E della L.R.45/89 e dell'Art.38 delle NTA del PTP n. 13.	84
Art. 33 - Prescrizioni integrative e compensazioni ambientali per gli ambiti di trasformazione, indirizzi per gli aspetti percettivi e formali, per le preesistenti attività produttive e di cava (Artt. 15, 16,28 a) delle NTA del PTP n.13)	85



PRESCRIZIONI INTEGRATIVE.....	85
Alberature.....	86
Compensazioni ambientali.....	86
Criteri di progettazione ambientale.....	87
Art. 34 - Elementi di normativa per lo "Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale" ____	88
1 - quadro di riferimento progettuale:.....	90
2- quadro di riferimento ambientale:.....	91
3 - quadro di riferimento paesistico:.....	91

