

INTEGRAZIONE URBANISTICA**1. PREMESSE**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

La sottoscritta ing. Alessandra Boi, libero professionista con studio in Cagliari – Piazza Deffenu, 12, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 3105, e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Cagliari, il giorno 7 maggio 2025, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento di Liquidazione Giudiziale n. 14/2025 La Nuova Casa del cuscinetto srl, con l'incarico avente oggetto:

L'accertamento preliminare, con idonei accertamenti e visure ipocatastali, della reale, attuale consistenza immobiliare di proprietà della società in intestazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'esperto provvederà alla redazione della relazione di stima con fascicoli distinti per singoli beni (o gruppi di beni cedibili nello stesso lotto) dalla quale devono risultare:

- 1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali*
- 2. una sommaria descrizione del bene*
- 3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente alla liquidazione giudiziale*
- 4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura condominiale e/o consortile, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli*

derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare l'accertamento delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli degli ultimi vent'anni concernenti gli immobili

6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

7. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili ricadenti nella procedura di liquidazione giudiziale si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

8. la verifica che i beni ricadenti nella procedura di liquidazione giudiziale siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

9. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni oggetto di perizia

10. acquisire copia degli atti di provenienza dei singoli immobili

11. provvedere alla introduzione in catasto delle unità immobiliari non ancora censite

12. l'accertamento delle vendite immobiliari poste in essere dalla società nei cinque anni anteriori alla data di inizio della liquidazione giudiziale e per gli immobili alienati un parere di congruità dei valori indicati dalle parti nei relativi atti pubblici

13. la stima del valore venale attuale attribuibile ai beni immobili di proprietà della società in liquidazione giudiziale, tenendo conto della attuale congiuntura del mercato e che detti beni dovranno essere alienati nell'ambito di vendite giudiziarie forzate con procedure competitive e senza garanzia per vizi

14. La relazione dovrà essere corredata da:

14.1. opportune rappresentazioni grafiche e fotografiche

14.2. le note delle trascrizioni e iscrizioni a favore e contro la fallita

14.3. per le aree libere il certificato di destinazione urbanistica

14.3. Attestato di prestazione energetica ove necessario

15. tutti gli altri documenti ritenuti idonei per l'espletamento dell'incarico

16. La relazione dovrà essere depositata:

16.1. in modalità telematica sul fascicolo SIECIC

16.2. in formato digitale PDF e Word corredata da tutti gli allegati al curatore.

In data **30.12.2025**, la scrivente CTU ha depositato in Tribunale la relazione contenente la risposta a detti quesiti.

La stessa scrivente ha accertato che, con deliberazione del C.C. n. 159 del 25.11.2025, è stato adottato il nuovo PUC del Comune di Cagliari in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e al Piano di Assetto Idrogeologico del bacino unico regionale (P.A.I.), con avviso pubblicato sul BURAS del 04.12.2025.

2. SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla data di approvazione del nuovo PUC opera quindi il regime di salvaguardia che impone la verifica alla doppia conformità. L'area è pertanto disciplinata dal PUC vigente e dal nuovo PUC adottato.

Tutte le informazioni di interesse per gli immobili in Via Dolcetta coinvolti nella procedura, riguardanti il PUC vigente, sono contenute nell'elaborato peritale già depositato.

Premesso che l'adozione del nuovo PUC non ha modificato i parametri urbanistici che hanno condizionato la determinazione del valore di stima, qui confermato, si ritiene opportuno fornire un inquadramento urbanistico completo alla luce della nuova normativa.

Con riferimento al PUC adottato, l'area in oggetto ricade in zona D insediamenti produttivi in riqualificazione, sottozona D3-R (**allegato 1**), nel Quadro Normativo QN6 Margine Santa Gilla, Cuneo Industriale Aree Sud, unità cartografica 16b, in ambito 2 "Area di Particolare Attenzione" relativamente al rischio archeologico.

Detti mappali sono regolamentati dai seguenti articoli delle NTA (**allegato 2**):

- Art. 38 - *La zona D*;
- Art.41 - *Insediamenti produttivi integrati pianificati e in riqualificazione*:

sottozona D3-c, D3-r e D3*;

- Art.53 - *Gli interventi nelle aree di trasformazione;*
- Art.62 - *Sistema Territoriale: Cuneo Industriale;*
- Art.63 - *QN6 Margine Santa Gilla, Cuneo Industriale Aree Sud;*
- Art. 90 - *Aree a rischio archeologico (ARA);*
- Art. 117 - *Norma di salvaguardia.*

Come si evince dalle NTA (**allegato 2**), le prescrizioni contenute negli articoli citati, che condizionano le nuove edificazioni, non incidono sugli immobili coinvolti nella procedura e, si ribadisce, non modificano il valore di stima.

Cagliari, 15.01.2025

Il Tecnico

Ing. Alessandra Boi



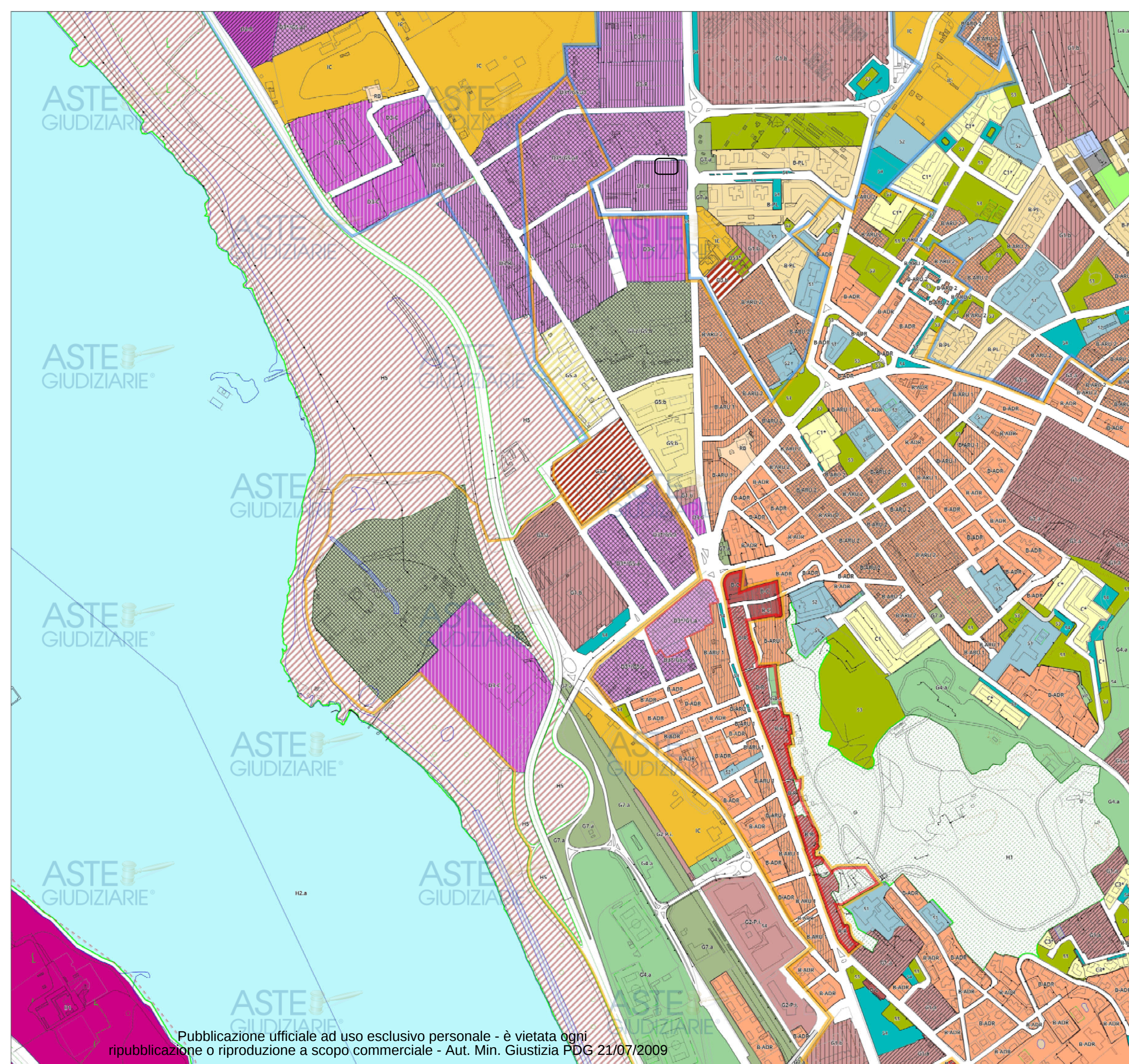
ALLEGATO 1



Stralcio Zonizzazione nuovo PUC adottato

Provenienza: Sito Ufficiale Comune di Cagliari





LEGENDA		
ZONA A	ZONA D	ZONA H
A	D1	H1
ZONA B - prime espansioni città nuova	D2-C	H2.a
B-C	D2-R	H2.b
B-R	D3-C	H2.c
ZONA B - espansioni fino agli anni '50	D3-R	H3
B-ADR	D3*	H4
B-ARU 1	ZONA G	H5
B-ARU 2	G1.a	AR
ZONA B - espansioni più recenti	G1.b	AS
B-PL	G2-P.I.	ZONA S
B-ED	G3.a	S1
ZONA B - altre sottozone	G3.b	S1*
B-P11	G4.a	S2
B-P12	G4.b	S2*
BS3*	G4.c	S3
RB	G4.d	S3*
ZONA C	G4.e	S4
C*	G4.f	VP
C1*	G5.a	PRU BARRACCA MANNA
C2*	G5.b	PRU BM - H
C3*	G6.a	PRU BM - I
C4*	G6.b	PRU BM - RCA
C5*	G7.a	PRU BM - RCB1
IC	G7.b	PRU BM - RCB2
ER	G7.c / G5.b - GA2 - GH - GI - G7.a*/G5.a	PRU BM - RCB3
SISTEMI TERRITORIALI		PRU BM - RE
Centro di antica e prima formazione		PRU BM - RIV
Città consolidata - prime espansioni della città nuova		PRU BM - S2
Città consolidata - espansioni fino agli anni 50		PRU BM - S3
Espansioni più recenti		PRU BM - S4
CASIC/CACIP - perimetro	Viabilità su fondo naturale stabilizzato	
Comparti Unitari d'intervento	Perimetro proposte P.I.R.U. di cui alle deliberazioni di C.C. nn. 138 e 139 del 15/10/2025 e nn. 141, 142, 143 e 145 del 22/10/2025	
Viabilità (previsione di Piano)		





COMUNE DI CAGLIARI

ASSESSORATO ALLA PIANIFICAZIONE STRATEGICA, URBANISTICA E AMBIENTALE

SERVIZIO URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA

PUC 2025

IN ADEGUAMENTO AL PPR E AL PAI

TEMA

LA ZONIZZAZIONE

OGGETTO

ZONIZZAZIONE DI PIANO

DATA

NOVEMBRE 2025

SCALA

1:4.000

TAVOLA

QP.ZON.C-3



ALLEGATO 2



Stralcio NTA PUC adottato

Provenienza: Sito Ufficiale Comune di Cagliari



PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

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

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

indice di edificabilità territoriale 0,7 mc/mq;

indice fondiario lotti di nuova edificazione 3 mc/mq;

altezza massima degli edifici 7,5 mt;

cessioni per standard 25 mq/ab.

Nel computo delle volumetrie sono comprese le edificazioni preesistenti.

ARTICOLO 38 - LA ZONA D

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

INTERVENTI CONSENTITI

Nelle zone omogenee D sono in generale consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g), h), i) dell'art 8 delle presenti NTA, fatte salve le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone.

ARTICOLAZIONE DELLE ZONE D

Le zone D sono così articolate:

Sottozona D1 - grandi aree industriali ricadenti nelle aree del CACIP e disciplinate dall'ex Piano CASIC;

Sottozona D2 - insediamenti produttivi incompatibili con i contesti residenziali, localizzati in corrispondenza dei grandi assi stradali di accesso alla città, articolati come di seguito indicato:

Sottozona D2-c insediamenti produttivi pianificati;

Sottozona D2-r insediamenti produttivi in riqualificazione;

Sottozona D3 - insediamenti produttivi integrati compatibili con i contesti residenziali, articolati come di seguito indicato:

Sottozona D3-c insediamenti produttivi integrati pianificati;

Sottozona D3-r insediamenti produttivi integrati in riqualificazione.

Sottozona D3* in ambito di riclassificazione

ARTICOLO 39 - SOTTOZONA D1 - AGGLOMERATO DEL CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE CAGLIARI

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

Le zone che il suddetto Piano destina ad attrezzature consortili e verde attrezzato contrassegnate nella cartografia allegata alla Deliberazione C.C. n. 136 del 06.06.1995 con un asterisco (*) e precisamente quella di Sa Illetta, quella dei Vecchi Bagni Carboni e quella antistante il tratto finale del canale sono riclassificate H5 (ex HG), H2.a (ex H), RB, G4.d (ex GH) secondo le indicazioni cartografiche e le specificazioni del Quadro Normativo N. 14/5.

ARTICOLO 40 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI PIANIFICATI E IN RIQUALIFICAZIONE: SOTTOZONE D2-c e D2-r

il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto non dovrà superare il valore di 0,40; l'indice di utilizzazione, rappresentato dal rapporto fra l'area di calpestio lordo, costruito anche su diversi piani, e l'area del lotto, non dovrà superare il valore di 0,60. Ai fini del computo dei suddetti indici di utilizzazione non vengono considerate le superfici dei locali per volumi tecnici ed autorimesse, interrati per almeno 2/3 della loro altezza, contenuti nella quantità necessaria per sopperire a disposizione di legge e di regolamento;

al fine di incentivare le riqualificazioni e ridurre il consumo di suolo, è amesso il trasferimento di diritti edificatori fino a raggiungere un indice di copertura pari a 0,50 e un indice di utilizzazione pari al valore di 1,00; in tal caso un incremento pari a 0,20 deve essere utilizzato dai privati proprietari e l'ulteriore 0,20 dev essere messo a disposizione di soggetti terzi.

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

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

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

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

DISPOSIZIONI ULTERIORI

Per superfici estese all'intera unità cartografica, ovvero di consistenza non inferiore ad 1 Ha, i proprietari delle aree possono chiedere la riconversione urbanistica integrale a zona G1.b, da attuarsi, previa approvazione di apposita variante con le modalità previste dall'art. 20 della L.R. 45/1989, mediante Piano attuativo finalizzato alla ristrutturazione urbanistica di ambiti industriali compromessi. La perimetrazione non dovrà escludere alcuna area al proprio interno e dovrà essere tale da garantire soluzioni coerenti con l'assetto urbanistico dell'ambito territoriale in cui ricade l'intervento. In particolare non potranno essere escluse quelle superfici che diventerebbero in tal modo lotti interclusi, o per le quali verrebbe preclusa una compiuta edificabilità.

ARTICOLO 41 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI INTEGRATI PIANIFICATI E IN RIQUALIFICAZIONE: SOTTOZONE **D3-c, D3-r e D3***

- 1 SOTTOZONE **D3-c, D3-r e D3*** - insediamenti produttivi integrati compatibili con i contesti residenziali, localizzati nella città consolidata, in prossimità e lungo gli assi viari principali, articolati come di seguito indicato:

Sottozona D3-c insediamenti produttivi integrati pianificati;

Sottozona D3-r insediamenti produttivi integrati in riqualificazione;

Sottozona D3* insediamenti produttivi in ambito di riclassificazione.

- 2 SOTTOZONE **D3-c** Insediamenti produttivi pianificati: sono quelli corrispondenti alle ex sottozone D1 del PUC approvato nel 2003, oggetto di precedente pianificazione attuativa, per le quali all'atto dell'adozione del nuovo PUC, in adeguamento al PPR e al PAI, lo strumento attuativo è perfezionato, anche se non completamente attuato. Si rappresentano in cartografia gli usi normativamente definiti e le relative cessioni. Per tali zone restano in vigore le disposizioni che hanno presieduto alla loro formazione (art. 17 L.1150/1942). Per le nuove costruzioni e per gli interventi sugli edifici esistenti permane l'obbligo a tempo indeterminato di rispettare gli allineamenti e le prescrizioni normative stabilite dal piano attuativo. Sono comunque possibili varianti sostanziali al piano attuativo nella sua globalità nel rispetto delle norme vigenti al momento dell'approvazione. Nelle zone ex D1, già attuate e con Piano Attuativo decaduto, al fine di adeguare situazioni funzionalmente compromesse relative alla fruizione di aree pubbliche o private di uso pubblico destinate alla sosta e/o al verde, è ammessa la presentazione di proposte di adeguamento progettuale con la rimodulazione delle aree per la sosta e destinate a verde, (10% della Superficie Territoriale o quota parte della stessa), anche utilizzando aree esterne al piano originario, utili a rafforzare le connessioni con l'intorno, in particolare per migliorare l'accessibilità e la realizzazione di percorrenze ciclo-pedonali e/o pedonali protette totalmente fruibili anche dai soggetti disabili. La

relativa proposta, in quanto modificativa dell'assetto delle superfici pubbliche e/o private di uso pubblico deve essere approvata dal Consiglio Comunale e oggetto di convenzionamento.

- 3 SOTTOZONE **D3-r** Insediamenti produttivi in riqualificazione: sono aree degradate e caratterizzate da una qualità insediativa ed urbana non adeguate al contesto urbano di riferimento, non ancora adeguatamente infrastrutturate o completate.

Al fine di definire coerentemente l'impianto urbanistico e gli eventuali interventi di mitigazione dell'impatto ambientale, è prescritta la predisposizione di uno strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata o, in alternativa, l'istanza di permesso di costruire convenzionato, qualora sussistano i requisiti previsti dalla vigente normativa regionale, nel rispetto delle prescrizioni valide per le zone D.

In assenza di piano attuativo sugli immobili esistenti, nelle aree ancora da trasformare, sono consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), h), i) dell'art.8 con le modalità previste per la sottozona.

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

Le proposte di piano dovranno rispettare gli usi, i parametri urbanistico-edilizi e le modalità di seguito indicate:

USI PREVISTI E COMPATIBILI

Sono ammissibili tutte le attività di produzione di beni e di servizi, con particolare riferimento all'artigianato ed al commercio. In particolare sono consentiti:

artigianato produttivo e di servizio compatibile con i contesti residenziali;

attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio;

centri commerciali integrati;

pubblici esercizi;

uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico;

servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato;

attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani;

locali per lo spettacolo e lo svago;

fiere e mostre;

attrezzature socio-sanitarie;

parcheggi attrezzati di uso pubblico e privati.

Le suddette destinazioni sono integrabili con funzioni direzionali quali uffici pubblici e privati, istituti di credito ed assicurativi, sedi di giornali, radio e tv, sedi bancarie e borsistiche, finanziarie ed assicurative, sedi professionali di I rappresentanza, sedi di Enti, istituzioni, associazioni. La trasformazione può riguardare al massimo il 50% delle superfici di calpestio assentibili sulla base dei parametri stabiliti per la zona D e, per le superfici destinate a tali funzioni integrative, l'altezza di interpiano non può essere superiore a ml 3,50.

PARAMETRI URBANISTICI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

aree in cessione gratuita da destinare a spazi pubblici (attività collettive, verde pubblico e parcheggi, escluse le superfici per la viabilità) nella misura minima del 10% della Superficie di intervento;

aree destinate ad accogliere gli impianti e le attrezzature tecnologiche specifiche a servizio dell'insediamento.

In assenza di piano attuativo sugli immobili esistenti sono consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), g), h), i) dell'art 8, nel rispetto dei parametri urbanistici e edilizi.

L'attività edilizia è regolata dalle seguenti prescrizioni:

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

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

al fine di incentivare le riqualificazioni e ridurre il consumo di suolo, è amesso l'incremento dell'indice di utilizzazione fino al valore di 0,80;

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

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

Negli interventi di riqualificazione con incremento dell'indice di utilizzazione fino a 0,8, per la parte in ampliamento, può essere stipulata una convenzione con l'amministrazione finalizzata a realizzare i parcheggi mancanti in area di disponibilità comunale previo pagamento del corrispettivo monetario. Le strade comunali di collegamento urbano e le strade di collegamento extraurbano provinciali e statali non possono essere assunte come supporto viario per l'accesso diretto ai lotti, che dovrà essere ottenuto tramite apposite strade di servizio da inquadrarsi attraverso i predetti piani attuativi;

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

DISPOSIZIONI ULTERIORI

Per superfici estese all'intera unità cartografica, ovvero di consistenza non inferiore ad 1 Ha, i proprietari delle aree possono chiedere la riconversione urbanistica integrale a zona G1.b da attuarsi, previa approvazione di apposita variante con le modalità previste dall'art. 20 della L.R. 45/1989, mediante Piano attuativo finalizzato alla ristrutturazione urbanistica di ambiti industriali compromessi. La perimetrazione non dovrà escludere alcuna area al proprio interno e dovrà essere tale da garantire soluzioni coerenti con l'assetto urbanistico dell'ambito territoriale in cui ricade l'intervento. In particolare non potranno essere escluse quelle superfici che diventerebbero in tal modo lotti interclusi, o per le quali verrebbe preclusa una compiuta edificabilità.

- 4 D3* - Sono quelle parti del territorio per le quali si promuove la riconversione dalla precedente destinazione D3* ad altra destinazione.

ARTICOLAZIONE DELLE ZONE D3*

Sottozona D3*/G5.a e D3*/G5.a1 con destinazione servizi di interesse generale ed integrazione residenziale;

Sottozona D3*/G, conservative dei volumi esistenti, con destinazione per servizi generali di interesse urbano.

PARAMETRI URBANISTICI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE.

L'intervento si attua con Piano di Intervento Coordinato (art. 7) esteso all'intera sottozona individuata nella cartografia di Piano, o con le modalità dei Programmi Integrati. Nelle sottozone D3*/GI in assenza di tali strumenti sugli immobili esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 8, lettere a), b), c), h) ed i) quest'ultima a condizione che siano rispettate le destinazioni previste per la zona G. Nelle sottozone D3*/G in assenza degli strumenti di cui al 1° comma sugli immobili esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) ed h) dell'art. 8, mantenendo la destinazione originaria.

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

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

SOTTOZONE D3*/G5.a

Lo strumento attuativo dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

Indice di edificabilità territoriale 3 mc/mq

Ripartizione della volumetria edificabile:

- zona C 25%

- zona G 75%

Ripartizione delle superfici:

- zona C 50% SC

- zona G 50% SC

Valori limite edificazione in zona C:

- indice territoriale 1,5 mc/mq

- indice fondiario 5 mc/mq

- altezza 16 mt

Valori limite edificazione in zona G:

- indice territoriale 5 mc/mq

- altezza 16 mt

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

le cessioni per standard, da reperire integralmente nell'ambito di intervento risultano dall'applicazione del parametro di 25 mq/ab per la quota parte di zona C. Deve essere inoltre ceduta la viabilità necessaria per garantire la corretta accessibilità ed il disimpegno dei corpi di fabbrica; in ogni caso, nelle zone G, per le nuove costruzioni e i mutamenti di destinazione d'uso, con destinazioni commerciale e direzionale, dovrà essere assicurata una dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico, escluse le sedi viarie, in misura non inferiore a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, dei quali almeno la metà destinata a parcheggi. Una quota parte di detti spazi, non inferiore a 20 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, dei quali almeno la metà attrezzata a parcheggio, da prevedersi all'esterno dell'area di pertinenza dei fabbricati e fruibile al pubblico in qualunque orario, dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

SOTTOZONE D3*/G5.a1

Lo strumento attuativo dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

Indice di edificabilità territoriale 3 mc/mq

Ripartizione della volumetria edificabile:

- zona C 27,5%

- zona G 72,5%

Ripartizione delle superfici:

- zona C 55% SC

- zona G 45% SC

Valori limite edificazione in zona C:

- indice territoriale 1,5 mc/mq

Valori limite edificazione in zona G:

- indice territoriale 5 mc/mq

SOTTOZONE D3*/G Lo strumento attuativo dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

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

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

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

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

ARTICOLO 42 - ZONE G - SERVIZI GENERALI

- 1 Sono classificate zone omogenee G le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

INTERVENTI CONSENTITI

Nelle zone omogenee G sono in generale consentiti tutti gli interventi previsti all'art. 8, fatte salve le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone.

ARTICOLAZIONE DELLE ZONE G

Le zone G sono così articolate:

Zone G confermate

Sottozone G1.a: Attrezzature di servizio caratterizzate da una elevata densità edificatoria, individuabili all'interno della città consolidata, già realizzate o in corso di realizzazione con titolo abilitativo edilizio diretto o con piano attuativo;

Sottozone G1.b: Attrezzature di servizio caratterizzate da una bassa densità edificatoria, individuabili all'interno della città consolidata, già realizzate o in corso di realizzazione con titolo abilitativo edilizio diretto o con piano attuativo;

Sottozone G2-p.i. Complessi immobiliari per servizi generali previsti attraverso l'approvazione di

non partecipanti alla proposta di Piano Attuativo. Nelle aree restanti viene confermato l'indice territoriale previsto;

- cessione gratuita della superficie destinata a standard di Piano, pari al 60% della superficie complessiva della zona S*, e nella misura di 25 mq/ab per la zona C.

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

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

In assenza di piano attuativo sugli immobili esistenti sono possibili esclusivamente gli interventi classificati a), b), c), h) dell'art. 8.

Nel caso in cui l'area classificata S3* faccia parte di un contesto nel quale si trovano in continuità anche altre aree libere, anche con destinazione urbanistica differente, caratterizzate nell'insieme da una scarsa qualità urbana con tessuti edilizi disorganici, incompiuti, parzialmente utilizzati o degradati, è ammesso il ricorso a programmi integrati per il riordino urbano, di cui alla legge regionale 29 aprile 1994, n. 16 (Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale, in attuazione dell'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179) e di cui all'art. 19 delle presenti NTA. In quest'ultimo caso la volumetria può essere interamente utilizzata per destinazioni d'uso direzionali e/o commerciali.

ARTICOLO 51 - LA ZONA VP - VERDE PRIVATO

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

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

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

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

ARTICOLO 52 - VIABILITÀ DI PIANO

- 1 La viabilità di Piano ricomprende la viabilità esistente e quella in previsione indicata nelle carte del PUC.

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

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

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

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

Nel caso di aree a forte valenza ambientale e/o in contesti già consolidati nei quali insistono strade non pavimentate, il PUC può indicare che tali strade, adeguatamente riqualificate, debbano mantenere un fondo naturale stabilizzato. La sistemazione di tali strade può essere di iniziativa pubblico o privata. Nel caso di iniziativa privata, deve essere presentato un progetto a firma degli interessati aventi titolo che segue lo stesso iter di approvazione delle opere di urbanizzazione primaria di iniziativa privata.

LUNGOMARE POETTO

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

Ciascuna area attrezzata dovrà comprendere i volumi per i servizi igienici e quelli per le attività di

servizio dei gestori. I parametri urbanistici da rispettare nel progetto delle suddette aree attrezzate all'interno della fascia verde sono i seguenti:

- Numero max di aree attrezzate previste nella fascia verde 20
- Superficie coperta max volume servizi 70,00 mq
- Superficie coperta max dehors 30,00 mq
- Superficie max terrazza esterna scoperta T25,00 mq
- Altezza max dal piano di calpestio sul plateatico 3,30 m

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

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

L'individuazione delle aree nelle quali localizzare i manufatti dovrà risultare da un'analisi che tenga conto degli accessi alla spiaggia previsti nel progetto di sistemazione del Lungomare e, in piena coerenza con quest'ultimo, deve essere tale da prevedere percorsi di accesso con infrastrutture leggere a basso impatto e di lunghezza minima.

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

TITOLO TERZO - QUADRI NORMATIVI

ARTICOLO 53 - GLI INTERVENTI NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

1 GENERALITÀ

I Quadri Normativi definiscono le norme specifiche da applicarsi per gli interventi negli ambiti di trasformazione in generale e, in particolare, negli ambiti di intervento coordinato per i quali sono necessari strumenti attuativi complessi.

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

Le norme si applicano ai contesti di seguito elencati, individuati e perimetrati nella cartografia di Piano nella parte relativa ai Quadri Normativi:

Q.N. 1 PIANA DI SAN LORENZO

Q.N. 2 - 1,2 SU STANGIONI - PIANO CASIC AGGLOMERATO ELMAS

Q.N. 3 MULINU BECCIU

Q.N. 4 FANGARIO

Q.N. 5 BINGIA MATTA - SAN MICHELE

Q.N. 6 MARGINI DI S. GILLA

Q.N. 7 S. PAOLO

Q.N. 8 PARCO FERROVIARIO

Q.N. 9 BARRACCA MANNA (P.R.U.)

Q.N. 10 - 1,2,3,4 PIRRI - ASSE MEDIANO

Q.N. 11 MONTE CLARO

Q.N. 12 TUVIXEDDU - SA DUCHESSA

Q.N. 13 - 1a,1b,2 TERRAMAINI - MONTE URPINU

Q.N. 14 - 1,2,3,4,5 MOLENTARGIUS, POETTO, CAPO S. ELIA - CALAMOSCA, SANTA GILLA, SAN SIMONE

Q.N. 15 SU SICCU - MONTE MIXI - SANT'ELIA STADIO

Per ciascun Quadro Normativo sono individuate:

nella cartografia di Piano le unità cartografiche alle quali si applicano le normative di dettaglio specificate nei successivi articoli;

nella cartografia di Piano in scala 1:4.000, la zonizzazione.

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

REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi negli ambiti di trasformazione sono subordinati alla predisposizione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata o, nel caso sussistano i requisiti richiesti dalla normativa regionale, alla presentazione dell'istanza di permesso di costruire convenzionato, per i quali è necessario richiedere il parere preventivo.

Salvo disposizioni diverse contenute all'interno dei singoli Quadri Normativi o nella norma generale

della sottozona urbanistica, la pianificazione attuativa deve riferirsi almeno all'intera superficie della sottozona interessata.

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

ARTICOLO 54 - SISTEMA TERRITORIALE: PIANA DI SAN LORENZO, SU STANGIONI

1 GENERALITÀ

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

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

realizzare interventi di forestazione urbana;

incrementare e diversificare l'offerta per servizi ad alta valenza ambientale.

Viene pertanto riaffermata l'esigenza del coordinamento sovracomunale e del concorso degli Enti preposti all'assetto territoriale ed allo sviluppo delle attività per promuovere la valorizzazione del sistema mediante programmi complessi, comprendenti iniziative pubbliche e private, finalizzati al reperimento di adeguate risorse finanziarie.

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

- QN01 - Piana di San Lorenzo:

unità cartografica 1 - Sottozona D2-r (ex DR);

unità cartografiche 2a, 2b - Sottozone H3, G4.c (ex GIT);

unità cartografiche 3a e 3b - Sottozone H3, G4.c (ex GIT);

unità cartografica 4 - Sottozona G4.a (ex GS);

unità cartografica 5 - Sottozona ER;

unità cartografica 6 - Sottozona D2-r (ex DR);

unità cartografica 7 - Sottozona G3.b (ex GA2);

- QN2/1 - Su Stangioni:

unità cartografica 1 - Sottozona G3.a (ex GA1);

unità cartografiche 2a, 2b - Sottozone H3, IC;

unità cartografiche 3 - Sottozona G7.a (ex GT);

unità cartografiche 4 - Sottozona G1.b (ex G2);

unità cartografica 5 - Sottozona G1.b (ex G2);

unità cartografica 6 - Sottozona G7.a;

unità cartografica 7 - Sottozona H3;

- QN02/2 - Agglomerato Elmas - Piano CASIC:

unità cartografiche 1a, 1b - Sottozone D1, D2-R (ex DR),

unità cartografica 2 sottozona G7.a (ex GT);

OBIETTIVI STRATEGICI

Le linee guida per la trasformazione della Piana di S. Lorenzo sono individuate nel settore ambientale. In particolare si individuano:

interventi di forestazione urbana;

aree parco attrezzate;

attrezzature di supporto.

Le linee guida per la trasformazione del fuso di Su Stangioni sono individuate nel settore dei servizi ambientali e nella direzionalità, pubblica e privata, di livello sovracomunale.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

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

La pianificazione attuativa dei restanti Quadri Normativi deve interessare in via ordinaria almeno il 50% dell'intera superficie del Quadro Normativo interessato.

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

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

Superficie libera dall'edificazione $\geq 63\%$ SC

Ripartizione della volumetria edificabile:

- zona C 100 %

Ripartizione delle superfici:

- zona C 47% SC

- sottozona G4.b 53% SC

Suddivisione zona C:

- superficie urbanizzabile $\leq 37\%$ SC

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

Valori limite edificazione in zona C:

- Indice territoriale 1,5 mc/mq

- indice fondiario 5 mc/mq

- altezza 17 mt

Cessioni:

- standard zona C 25 mq/ab

- zona G4.b: nella misura prevista dall'art. 45;

PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

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

SOTTOZONE S2, S4 – Standard confermati

Per tale area, relativamente alle parti S2 e S4 si applica la disciplina prevista dall'art. 49 per le zone S confermate.

7 UNITÀ CARTOGRAFICA 8

SOTTOZONE C1*, S2, S3 - Aree con destinazioni confermate

Per tale area, relativamente alla parte classificata C1* si applica la disciplina prevista dall'art. 36 per le zone C confermate, relativamente alle parti S2 e S3 si applica la disciplina prevista dall'art. 49 per le zone S confermate.

8 UNITÀ CARTOGRAFICA 9

SOTTOZONA G1.b - Servizi generali confermati

Si applicano le prescrizioni previste all'art. 43 per le zone G confermate relativamente alla sottozona G1.b.

9 UNITÀ CARTOGRAFICA 10

SOTTOZONA B-ARU2 - Ambiti di completamento soggetti a riqualificazione

L'unità cartografica interessa un nucleo abusivo in sanatoria per il quale è necessario il risanamento urbanistico.

Per tale area si applica la disciplina prevista dall'art. 31 per le zone B ridefinite relativamente alla sottozona B-ARU2

10 UNITÀ CARTOGRAFICA 11

SOTTOZONA G1.b

Si applicano le prescrizioni previste all'art. 43 per le zone G confermate relativamente alla sottozona G1.b.

ARTICOLO 62 - SISTEMA TERRITORIALE: CUNEO INDUSTRIALE

1 GENERALITÀ

Il sistema territoriale è costituito:

dalle aree che si attestano fra il Viale Elmas e le sponde lagunari identificate come margine di S.Gilla - Cuneo industriale/Aree sud nelle quali la compresenza di situazioni ambientali e urbane estremamente diversificate suggerisce la riprogettazione integrale dell'ambito di intervento, con la finalità prioritaria della riqualificazione ambientale e urbana;

dalle aree fra la via S.Gilla e la sponda lagunare ricomprese fra la via Po e il Parco Ferroviario. In rapporto alle prevalenti problematiche urbanistiche e infrastrutturali, il compendio può considerarsi ripartito nelle seguenti tre sezioni:

- aree industriali dismesse fra Via S. Gilla e il sedime della ferrovia;
- aree racchiuse fra la ferrovia e l'asse litoraneo, di prevalente proprietà demaniale;
- fascia del margine lagunare classificate come zone H di salvaguardia.

dalle aree del Parco Ferroviario e dalle aree D e B ai margini, fino al limite delle aree portuali;

dalle aree di Sa Illetta comprese tra lo stagno e la strada Statale Sulcitana 195.

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

- QN06 - Margine di S.Gilla - Cuneo industriale/Aree Sud:

unità cartografica 1 - Sottozona D3-c (ex DG);

unità cartografiche 2a, 2b - Sottozona D3-r (ex DR);

unità cartografica 3 - Sottozona H5;

unità cartografica 4, 4a, 4b - Sottozona G7.c*/G5.b (ex GT*/GI/S);

unità cartografica 5 - Sottozona G5.a (ex GI);

unità cartografica 6 - Sottozona G3.b (ex GA2), BS3*; IC

unità cartografica 7 - Sottozona G1.b (ex G2);

unità cartografica 8 - Sottozona B-ARU2;

unità cartografica 9 - Sottozona G5.a (ex GI);

unità cartografica 10a, 10b - Sottozona G5.b (ex GI/S);

unità cartografica 11 - Sottozona G1.a (ex G1);

unità cartografica 12 - Sottozona D3-c, D3*/G5.a (ex D*/GI);

unità cartografiche 13a, 13b, 13c - Sottozona D3*/G1.a, D3*/G5.a;

unità cartografica 14 - Sottozona G3.a (ex GA1);

unità cartografica 15 - Sottozona G1.b (ex G2);

unità cartografiche 16a, 16b, 16c, 16d, 16e, 16f, 16g, 16h - Sottozona D3c, D3r, D3*/G5.a1

- QN07 - S. Paolo:

unità cartografica 1a, 1b, 1c - Sottozona IC, G4.a1, S3;

unità cartografica 2 - Sottozona G2-P.i. (ex G5/I);

unità cartografica 3 - Sottozona G2-P.i. (ex G4);

unità cartografica 4 - Sottozona B-ADR (ex B3);

unità cartografica 5 - Sottozona G4.a (ex G5);

unità cartografiche 6 - Sottozona G7.a (ex GT), G4.a (ex GS);

unità cartografica 7 - Sottozona B-ADR (ex B3);

- QN08 - Parco ferroviario:

unità cartografica 1 - Sottozona G7.a (ex GT);

unità cartografica 2 - Sottozona G7.a;

unità cartografica 3a, 3b - Sottozona G7.a*/G5.a, G4.a, S2;

unità cartografiche 4a, 4b - Sottozona G2-P.i. (ex G6);

unità cartografica 5 - Sottozona G5.a (ex GI);

unità cartografica 6 - Sottozona B-r, BS3*, S2;

unità cartografica 7 - Sottozona D3-c (ex D);

unità cartografica 8 - Sottozona S1;

unità cartografica 9 - Sottozona G7.a (ex GT);

unità cartografiche 10a, 10b - Sottozona G4.d, G7.a (ex GT);

OBIETTIVI STRATEGICI

La trasformazione delle suddette aree è così articolata:

per il margine di S.Gilla - Cuneo industriale/Aree Sud sono individuate differenti linee di intervento:

infrastrutturali: connessione viabilistica di livello locale compresa la necessità di collegare in modo adeguato, sicuro e protetto, il quartiere di Sant'Avendrace con l'area del parco urbano sportivo ed educativo di San Paolo;

urbanistiche: rafforzamento residenziale e della armatura di servizio, riorganizzazione delle aree di Via Po, dell'ex mattatoio, dei depositi ARST e delle aree industriali sul Viale Elmas;

ambientali: riqualificazione delle aree di margine della laguna, protezione e valorizzazione dei siti archeologici, recupero preesistenze, mitigazione degli impatti delle grandi infrastrutture;

per l'area di S. Paolo - Sa Illetta è prevista:

la riconversione urbana delle aree ex industriali con l'obiettivo della riqualificazione e della bonifica ambientale, anche attraverso l'incremento delle dotazioni residenziali e di servizio;

la ridefinizione della fascia intermedia con funzioni di parco attrezzato di settore urbano;

la conferma della destinazione di salvaguardia della fascia di margine della laguna e la sua valorizzazione;

per il Parco Ferroviario, riconosciuta la valenza urbanistica del compendio e la rilevanza che la funzione del trasporto assume nella prospettiva di sviluppo della città, è prevista una progressiva rifunzionalizzazione del sistema così definita:

nella parte prospiciente la città ed il porto, mediante la localizzazione delle funzioni intermodali (in connessione con la stazione marittima, terminal aeroporto, stazione ferroviaria, A.R.S.T, metropolitana e linee urbane), servizi ai passeggeri, parcheggi;

nella parte retrostante, mediante il mantenimento ed il rafforzamento delle strutture di supporto tecnologico al sistema dei trasporti;

nelle aree ai margini (via Riva di Ponente), mediante la riqualificazione e la riclassificazione con funzioni più integrate alla città nonché la riconversione del complesso industriale ivi localizzato.

ARTICOLO 63 - QN6 MARGINE SANTA GILLA, CUNEO INDUSTRIALE AREE SUD

1 UNITÀ CARTOGRAFICA 1

ZONA D3-c - Zone D integrate con servizi generali

Trattasi di aree totalmente edificate con destinazioni d'uso artigianali e commerciali tipici delle zone D3-c, localizzate in un contesto urbano, contiguo al tessuto insediativo residenziale, nel quale è forte la domanda per usi tipici delle zone G per servizi generali. In queste aree possono coesistere attività artigianali di servizio compatibili con i contesti residenziali, attività commerciali e determinate attività tipiche dei servizi generali. Per tale area, si applica la disciplina prevista all'art. 40 per le zone D3-c.

2 UNITÀ CARTOGRAFICHE 2a, 2b

SOTTOZONA D3-r - Insediamenti commerciali ed artigianali in ristrutturazione urbanistica

Comprende le aree attestate sul Viale Elmas nelle quali sono localizzati episodi di edilizia commerciale o artigianale che richiedono riassetto urbanistici, interventi di riqualificazione e controllo dell'impatto ambientale con eliminazione di quanto incompatibile, di ridefinizione degli impianti infrastrutturali e di completamento sulla base di un piano esteso all'ambito da riqualificare.

DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 40 per le zone D3-r di ristrutturazione urbanistica ovvero, nel caso di riconversione urbanistica, all'art. 28 relativamente alla sottozona G1.b.

PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Il piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, di cui all'art. 43, deve essere redatto secondo le prescrizioni delle zone D ovvero, nel caso di riconversione urbanistica, mediante programma integrato, con i parametri previsti per la sottozona G1.b.

3 UNITÀ CARTOGRAFICA 3

SOTTOZONA H5- Ambiti di salvaguardia specifica

Comprende le aree, delimitate dall'asse litoraneo e dall'edificato di margine del Viale Elmas, che necessitano di interventi di riqualificazione ambientale ed interventi in particolare finalizzati alla valorizzazione dei rinvenimenti archeologici.

Per tale area, si applica la disciplina prevista all'art. 46 per le sottozone H5

4 UNITÀ CARTOGRAFICHE 4a-4b

SOTTOZONA G7.c*/G5.b - Attrezzature tecnologiche in riclassificazione per Servizi generali con integrazioni per edilizia sociale

L'unità cartografica comprende l'area attualmente occupata dai Depositi ARST. È ammessa la trasformazione, mediante piano attuativo, per edilizia sociale integrata con attrezzature di livello urbano.

DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 45 per le sottozone G5.b.

PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale 3 mc/mq

Ripartizione volumetria edificabile:

- zona B $\leq$ 60%

- zona G $\geq$ 40%

Ripartizione delle superfici:

- zona B 75% SC

- zona G 25% SC

Valori limite edificazione in zona B:

- Indice fondiario 5 mc/mq

- altezza 16 mt

Valori limite edificazione in zona G:

- Indice territoriale 5 mc/mq

- altezza 16 mt

Cessioni:

- standard zona B 18 mq/ab

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

PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

L'attuazione deve avvenire attraverso Piano di iniziativa pubblica.

La trasformabilità delle aree interessate da fenomeni di inquinamento di qualsiasi tipo, è subordinata all'attuazione degli interventi di bonifica e ripristino ambientale prescritti dal D.L.vo 152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni.

5 UNITÀ CARTOGRAFICA 5

SOTTOZONA G5.a - Servizi generali con integrazioni residenziali

L'unità comprende una zona che si attesta sul Viale Elmas in prossimità del nuovo Polo dell'Agenzia delle Entrate da riclassificare anche per consentire il collegamento viario con via Simeto.

DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 45 per le sottozone G5.a.

PARAMETRI URBANISTICI

Indice territoriale di fabbricabilità 2,4 mc/mq

Ripartizione della volumetria edificabile:

- zona C 29 %

- zona G 71 %

Ripartizione delle superfici:

- zona C 50% SC

- zona G 50% SC

Valori limite edificazione in zona C:

- Indice territoriale 1,5 mc/mq

- indice fondiario 5 mc/mq

- altezza 16 mt

Valori limite edificazione in zona G:

- Indice territoriale 3,5 mc/mq

- altezza 16 mt

Cessioni:

- standard zona C 25 mq/ab

- zona G: nella misura prevista dall'art. 45.

6 UNITÀ CARTOGRAFICA 6

SOTTOZONA IC, BS3* e G3.b - Espansione confermata, standard con possibilità di riclassificazione e attrezzature pubblico private

SOTTOZONA BS3*

Per la parte di tale area ricadente nella sottozona BS3*, si applica la disciplina prevista all'art. 35 per le BS3*.

SOTTOZONA G3.B

Per la parte di tale area ricadente nella sottozona G3.b è ammessa la trasformazione, mediante permesso di costruire convenzionato, per la realizzazione di un edificio finalizzato all'esercizio della libertà di religione, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

DESTINAZIONI

Edificio di culto.

PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale: 2 mc/mq

Disciplina edilizia in analogia alle zone G1.b.

PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Fino alla predisposizione del Piano attuativo o del progetto sono mantenute le destinazioni in atto; sono consentiti sugli edifici esistenti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c). dell'art. 8.

Gli interventi previsti nelle suddette sottozone urbanistiche devono concorrere alla rigenerazione urbana del contesto, risolvendo le connessioni con l'intorno e qualificando in modo adeguato gli spazi pubblici e quelli privati di uso pubblico. Nella sottozona G3.b deve essere prevista la

realizzazione di un corridoio pedonale con sistemazioni a verde di collegamento tra la via Premuda e la via Bosco Cappuccio.

SOTTOZONA IC - Ambito di intervento coordinato
PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale 0,7 mc/mq

Superficie libera dall'edificazione ≥ 63 % SC

Ripartizione della volumetria edificabile:

- zona C 100 %

Ripartizione delle superfici:

- zona C 47% SC

- sottozona G4.b 53% SC

Suddivisione zona C:

- superficie urbanizzabile ≤ 37 % SC

- superficie da destinare a verde privato ≥ 10 % SC

Valori limite edificazione in zona C:

- Indice territoriale 1,5 mc/mq

- indice fondiario 5 mc/mq

- altezza 17 mt

Cessioni:

- standard zona C 25 mq/ab

- zona G4.b: nella misura prevista dall'art. 45;

7 UNITÀ CARTOGRAFICA 7

SOTTOZONA G1.b - Servizi generali da riqualificare

Comprende le aree dell'ex mattatoio comunale per le quali le indagini archeologiche preventive effettuate durante lo sviluppo progettuale del nuovo complesso immobiliare destinato a edilizia sociale integrata con attrezzature di livello urbano (Bando ministeriale per la riqualificazione delle periferie) hanno portato ad accertare la presenza di importanti ritrovamenti archeologici per i quali si rende necessaria la realizzazione di una campagna archeologica più estesa e approfondita.

DESTINAZIONI

A seguito dei ritrovamenti archeologici effettuati la destinazione d'uso prevista per l'area è quella di "servizi generali". In relazione agli esiti della più estesa e approfondita campagna di scavi archeologica prevista, dovrà comunque essere previsto un progetto di riqualificazione dell'intero complesso immobiliare con il possibile mantenimento di parte delle preesistenze e/o la loro sostituzione e/o integrazione per attrezzature pubbliche di livello urbano

PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale max 3 mc/mq

Valori limite edificazione in zona G4.a:

- Indice fondiario 5 mc/mq

- altezza 16 mt

Cessioni:

- zona G: nella misura prevista dall'art. 45.

PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

L'attuazione deve avvenire attraverso Piano di iniziativa pubblica.

La trasformabilità delle aree interessate da fenomeni di inquinamento di qualsiasi tipo, è subordinata all'attuazione degli interventi di bonifica e ripristino ambientale prescritti dal D.L.vo 152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni.

8 UNITÀ CARTOGRAFICA 8

SOTTOZONA B-ARU 2 - Ambiti di completamento soggetti a riqualificazione

Per tale area si applica la disciplina prevista all'art. 31 per le zone B ridefinite relativamente alla sottozona B-ARU 2.

9 UNITÀ CARTOGRAFICA 9

SOTTOZONA G5.a - Servizi generali con integrazioni residenziali

L'unità comprende una zona che si attesta sul Viale Elmas in prossimità del nuovo Polo dell'Agenzia delle Entrate da riclassificare anche per consentire il collegamento viario con via Simeto.

DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 45 per le sottozone G5.a.

PARAMETRI URBANISTICI

Indice territoriale di fabbricabilità 2,4 mc/mq

Ripartizione della volumetria edificabile:

- zona C 29 %
- zona G 71 %

Ripartizione delle superfici:

- zona C 50% SC
- zona G 50% SC

Valori limite edificazione in zona C:

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

Valori limite edificazione in zona G:

- Indice territoriale 3,5 mc/mq
- altezza 16 mt

Cessioni:

- standard zona C 25 mq/ab
- zona G: nella misura prevista dall'art. 45.

10 UNITÀ CARTOGRAFICHE 10a, 10b

SOTTOZONA G5.b - Servizi generali con integrazioni per edilizia sociale

Comprende le aree del Consorzio Agrario e del Mercato Ortofrutticolo per le quali è prevista la riconversione (in parte anche conservativa dell'esistente) per edilizia sociale integrata con attrezzature culturali e direzionali, di livello urbano e di quartiere.

DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 45 per le zone G5.b.

PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale 3 mc/mq

Ripartizione volumetria edificabile:

- zona B $\leq$ 50%
- zona G $\geq$ 50%

Ripartizione delle superfici:

- zona B 60% SC
- zona G 40% SC

Valori limite edificazione in zona B:

- indice fondiario 5 mc/mq
- altezza 16 mt

Valori limite edificazione in zona G:

- indice territoriale 5 mc/mq
- altezza 16 mt

Cessioni:

- standard zona B 18 mq/ab
- zona G: nella misura prevista dall'art. 45.

PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

L'attuazione deve avvenire attraverso piano di iniziativa pubblica e/o privata in relazione ai titoli di proprietà delle aree.

La trasformabilità delle aree interessate da fenomeni di inquinamento di qualsiasi tipo, è subordinata all'attuazione degli interventi di bonifica e ripristino ambientale prescritti dal D.L.vo 152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni.

11 UNITÀ CARTOGRAFICA 11

SOTTOZONA G1.a - Servizi generali confermati

Identifica le aree del complesso degli Uffici Postali.

Si applica la disciplina prevista all'art. 43 per le zone G confermate relativamente alla sottozona G1.a.

12 UNITÀ CARTOGRAFICA 12

SOTTOZONA D3-c, D3*/G5.a - Insediamenti produttivi in riclassificazione

Comprende le aree industriali di Via Po, Viale Elmas, nelle quali si riconosce cessata l'attività produttiva ovvero sono venute meno le condizioni di classificazione produttiva e per le quali si ammette la riconversione di destinazione, secondo quanto previsto all'art. 41 per la sottozona D3*/G5.a.

Il cambio di destinazione è subordinato alla predisposizione di Piano attuativo

SOTTOZONA D3-c - Casa cantoniera

Si applica la disciplina prevista all'art. 41 per le zone D confermate, sottozona D3-c.

SOTTOZONA D3*/G5.a

DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 41 relativamente alla sottozona D3*/G5.a.

PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale 3 mc/mq

Ripartizione della volumetria edificabile:

- zona C = 23%

- zona G = 77%

Ripartizione delle superfici:

- zona C 50% SC

- zona G 50% SC

Valori limite edificazione in zona C:

- indice territoriale 1,5 mc/mq

- indice fondiario 5 mc/mq

- altezza 16 mt

Valori limite edificazione in zona G:

- indice territoriale 5 mc/mq

- altezza 16 mt

Cessioni:

- standard zona C 25 mq/ab

- zona G: nella misura prevista dall'art. 45.

PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

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

13 UNITÀ CARTOGRAFICHE 13a, 13b, 13c

SOTTOZONA D3*/G1.a, D3*/G5.a - Insediamenti produttivi in riclassificazione

Comprende le aree industriali di Via Po, nelle quali si riconosce cessata l'attività produttiva o sono venute meno le condizioni di classificazione produttiva.

UNITA' CARTOGRAFICA 13a

E' prescritta per le parti in conservazione dell'ex pastificio la riconversione esclusivamente per Servizi Generali D3*/G1.a;

SOTTOZONA D3*/G1.a

Per l'unità cartografica 13a si applica la disciplina prevista all'art. 45 relativamente alla sottozona D3*/G1.a.

UNITA' CARTOGRAFICHE 13b, 13c

SOTTOZONA D3*/G5.a

E' prescritta la riconversione con destinazione D3*/G5.a per le parti delle quali si impone la demolizione.

DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 45 relativamente alle sottozone D*/G5.a per le unità cartografiche 13b e 13c.

PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale 3 mc/mq

Ripartizione della volumetria edificabile:

- zona C = 23%

- zona G = 77%

Ripartizione delle superfici:

- zona C 50% SC

- zona G 50% SC

Valori limite edificazione in zona C:

- indice territoriale 1,5 mc/mq

- indice fondiario 5 mc/mq

- altezza 16 mt

Valori limite edificazione in zona G:

- indice territoriale 5 mc/mq

- altezza 16 mt

Cessioni:

- standard zona C 25 mq/ab
- zona G: nella misura prevista dall'art. 45.

PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Il cambio di destinazione è subordinato alla predisposizione di Piano attuativo, secondo quanto previsto all'art. 45 per le sottozone D3*/G1.a e D3*/G5.a.

14 UNITÀ CARTOGRAFICA 14

SOTTOZONA G3.a- Attrezzature pubbliche di 1° livello

Comprende le ex aree del demanio militare per le quali è prevista la ridefinizione urbanistica con riconversione per attrezzature pubbliche di 1° livello. Identifica un ambito di localizzazione preferenziale di specifiche funzioni territoriali, con particolare riferimento alla direzionalità regionale e sovracomunale.

DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 45 relativamente alla sottozona G3.a.

PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale 3 mc/mq

Valori limite edificazione:

- altezza 16 mt

Cessioni:

- nella misura prevista dall'art. 45.

Devono essere individuate aree destinate a verde e parcheggi di uso pubblico nella misura di 80 mq/100 mq di superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà destinati a parcheggi. In considerazione della presenza nell'area d'intervento di preesistenze archeologiche, al fine di salvaguardare le stesse, è consentita la riduzione della quantità di parcheggi complessivamente necessaria, compresa la quota prevista dalla L.122/89, autorizzando, nel rispetto della normativa regionale sovraordinata, il pagamento del corrispettivo monetario in luogo della quota parte di parcheggi non realizzabili.

PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

L'attuazione deve avvenire attraverso lo strumento del permesso di costruire convenzionato.

La trasformabilità delle aree è subordinata all'attuazione degli interventi di bonifica e di ripristino ambientale prescritti dal D. Lgs. 152/2006 e successive modificazioni e integrazioni, alla tutela e valorizzazione delle preesistenze archeologiche ai sensi del d.lgs. 42/2004 e alla messa in atto di tutte le misure compatibili per la riduzione degli impatti veicolari indotti.

15 UNITÀ CARTOGRAFICA 15

SOTTOZONA G1.b - Servizi generali confermati

Si applicano le prescrizioni previste all'art. 43 per le zone G confermate relativamente alla sottozona G1.b.

16 UNITÀ CARTOGRAFICA 16a, 16b, 16c, 16d, 16e, 16f, 16g, 16h

SOTTOZONE D3c, D3r, D3*/G5.a1 - Aree per attività produttive in riqualificazione e parziale riconversione in servizi generale e residenze

UNITA' CARTOGRAFICA 16a - D3c

Si applica la disciplina prevista all'art. 41 per le zone D confermate, sottozona D3-c.

UNITÀ CARTOGRAFICHE 16b, 16c, 16d, 16f, 16h - D3r

Si applica la disciplina prevista all'art. 41 per le zone D confermate, sottozona D3-r.

UNITÀ CARTOGRAFICHE 16e, 16g - D3*/G5.a1

Lo strumento attuativo dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

Indice di edificabilità territoriale 3 mc/mq

Ripartizione della volumetria edificabile:

- zona C 27,5%
- zona G 72,5%

Ripartizione delle superfici:

- zona C 55% SC
- zona G 45% SC

Valori limite edificazione in zona C:

- indice territoriale 1,5 mc/mq

Valori limite edificazione in zona G:

- indice territoriale 5 mc/mq

- 1 Le valutazioni di fattibilità economica hanno la finalità di vagliare il quadro delle convenienze pubbliche e private dell'intervento di trasformazione urbanistica.

Esse si svolgono sulla base dei parametri seguenti:

analisi dei costi;

analisi dei prezzi;

definizione dei tassi passivi ed attivi assumendo gli oneri derivanti dalla completa esposizione finanziaria;

determinazione della distribuzione temporale dei costi e ricavi in base alle previsioni dell'andamento dell'investimento;

definizione della soglia di accettabilità.

Le modalità di applicazione fanno riferimento alle procedure definite dalla L.R. 16 per i programmi integrati.

La predisposizione della verifica è a cura del proponente l'intervento sulla base delle indicazioni e specificazioni fornite dall'Amministrazione con il documento di comunicazione del Parere preventivo richiesto.

TITOLO QUINTO - VINCOLI, TUTELE E AREE DI RISPETTO

CAPO PRIMO - SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA E DI INTERESSE STORICO CULTURALE

ARTICOLO 89 - BENI CULTURALI

- 1 Ai fini della loro tutela sono individuati nella cartografia del territorio comunale, ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D. Lgs. 42/2004 gli immobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico, che presentano interesse artistico, storico o archeologico.

Sono altresì individuati, ai sensi dell'art. 10 comma 3 dello stesso D. Lgs. 42/2004, i beni culturali, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico particolarmente importante, appartenenti a soggetti diversi da quelli indicati al comma precedente per i quali è intervenuta la dichiarazione di interesse culturale di cui all'art. 13 dello stesso D. Lgs. 42/2004.

Sono compresi tra gli immobili sopra indicati:

- le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico o storico;
- le pubbliche piazze, vie, strade, e altri spazi urbani, ricompresi nel Centro Storico, ai sensi del comma 1 e del comma 4, lettera g), dell'articolo 10 del decreto legislativo n. 42 del 2004; questi ultimi sono qualificabili come beni culturali indipendentemente dall'adozione di una dichiarazione di interesse storico-artistico ai sensi degli articoli 12 e 13 del Codice. Tali beni appartenenti a soggetti pubblici sono beni culturali ope legis, rispetto ai quali trovano necessaria applicazione le norme di tutela di cui alla parte II del Codice. I beni pubblici di cui al primo comma che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalgia ad oltre settanta anni, sono sottoposte alle disposizioni della Parte II del D. Lgs. 42/2004 fino a quando non sia stata effettuata la verifica di interesse culturale.

I comuni, sentito il soprintendente, ai sensi dell'art. 52 del D. Lgs. 42/2004, individuano le aree pubbliche aventi valore archeologico, storico, artistico e paesaggistico nelle quali vietare o sottoporre a condizioni particolari l'esercizio del commercio, e i locali, a chiunque appartenenti, nei quali si svolgono attività di artigianato tradizionale e altre attività commerciali tradizionali, riconosciute quali espressione dell'identità culturale collettiva.

I suddetti beni sono rappresentati nel documento del Quadro Progettuale

Tutte le opere che interessano immobili vincolati ai sensi degli articoli sopra indicati devono essere oggetto di nullasta ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 42/2004.

ARTICOLO 90 - AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO (ARA)

- 1 Nel PUC sono state individuate e perimetrate le "Aree a rischio archeologico" presenti nel territorio comunale. Si tratta di aree nelle quali sono stati rinvenuti in superficie materiali archeologici per lo più frammentari, relativi a diverse epoche (dalla preistoria all'epoca tardo antica). La presenza dei materiali rinvenuti nelle ricognizioni di superficie, associata all'analisi geomorfologica dei contesti, alla toponomastica, ai dati d'archivio, alle fonti orali, è stata considerata un importante indizio della possibile presenza di emergenze archeologiche più importanti e coperte dalla stratificazione più recente. Per questo motivo si rende necessario intervenire con cautela nella realizzazione di eventuali interventi atti a modificare la morfologia attuale dei terreni indicati in cartografia, a seguito

di un uso del suolo diverso da quello attuale. Nel territorio sono state riconosciute e cartografate n. aree a rischio archeologico, aventi le caratteristiche suddette, da monitorare con attenzione e sottoporre a tutela, tutte rappresentate nelle schede di cui al documento del Quadro Progettuale.

LA CARTA DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO

Rappresenta la mappatura dei differenti "gradi di attenzione" attribuiti alle diverse parti del territorio comunale riguardo alla possibilità di essere interessate da rinvenimenti archeologici. Gli interventi di qualunque natura che interessano il suolo e il sottosuolo, in relazione al diverso "grado di attenzione" stabilito dal Piano sono sottoposti a differenti procedure e modalità di controllo.

Il territorio comunale risulta suddiviso in quattro ambiti:

1. "Territorio periferico";
2. Area di "particolare attenzione";
3. Area di "rilevante attenzione";
4. Area di "massima attenzione";

In linea generale, con riferimento al rischio archeologico, per tutti gli interventi nei quali sono previste opere che interessano il suolo e il sottosuolo, devono essere considerate le seguenti quattro fasi:

- a) Fase delle verifiche preventive;
- b) Fase di progetto e di preventiva autorizzazione;
- c) Fase di realizzazione;
- d) fase di esercizio e gestione

Nei diversi ambiti, in relazione al differente grado di attenzione, sono previste le seguenti differenti modalità procedurali:

- **"Territorio periferico"**: Nel Territorio periferico, dove è minimo il rischio archeologico, le opere di edificazione e trasformazione promosse dai privati non sono soggette a preventiva autorizzazione da parte della Soprintendenza archeologica. Limitatamente agli interventi comprendenti scavi per nuovi edifici o sistemazione di lotti ineditati, entro dieci giorni dalla data di inizio lavori il soggetto intestatario del titolo abilitativo edilizio dovrà comunicare alla Soprintendenza Archeologica e, per conoscenza, al Comune la data di avvio dei lavori, allegando i seguenti documenti progettuali:

- rilievo dello stato attuale dell'intero lotto;
- piano degli scavi previsti (scala 1:200).

La Soprintendenza si riserva di fare ricognizioni di controllo finalizzati alla mappatura scientifica del territorio.

Per le opere pubbliche devono essere effettuati gli stessi adempimenti sopra indicati.

- Area di **"particolare attenzione"**: Nelle aree di particolare attenzione ogni porzione di terreno non edificato è da considerarsi come potenziale sito archeologico. Sono pertanto soggetti ad autorizzazione preventiva da parte degli uffici della Soprintendenza Archeologica tutti i lavori e le opere riguardanti:

- scavi per opere infrastrutturali, per fondazioni di nuovi edifici, opere di demolizione e ricostruzione;
- sistemazioni di superfici e lotti ineditati;

È fatto obbligo di preavvisare la Soprintendenza sette giorni prima dell'inizio dei lavori; nel caso sia prevista la richiesta di parere preventivo e, nel caso delle opere pubbliche, nel quale sussiste l'obbligo di elaborazione dello studio di fattibilità tecnica ed economica, è opportuno verificare l'opportunità di una preventiva campagna coordinata di indagini geotecniche e archeologiche.

- Area di **"rilevante attenzione"**: Nelle aree di rilevante attenzione sono soggetti ad autorizzazione preventiva da parte degli uffici della Soprintendenza Archeologica tutti i lavori e le opere riguardanti:

- scavi per opere infrastrutturali, per fondazioni di nuovi edifici, opere di demolizione e ricostruzione;
- sistemazioni di superfici e lotti ineditati;
- manutenzioni ordinarie e straordinarie comportanti modifiche ai suoli e sottosuoli;
- opere interne comportanti modifiche ai suoli e sottosuoli, relativamente ai piani terreni e interrati.

- Area di **"massima attenzione"**: Nelle aree di massima attenzione che ricomprendono tutte le aree di interesse archeologico con i relativi perimetri di vincolo di cui all'art. 142 comma 1, lettera m) e tutte le Aree di Rischio Archeologico (ARA) sono sempre necessarie le verifiche preventive archeologiche. Le verifiche consistono in una campagna di scavi che dovrà essere programmata e autorizzata dalla Soprintendenza.

Tutti i progetti delle opere private e/o pubbliche che interessano il suolo in superficie e/o il

sottosuolo sono soggetti ad autorizzazione preventiva da parte degli uffici della Soprintendenza Archeologica.

Per quanto concerne la fase di realizzazione, nelle aree di "rilevante attenzione" e di "massima attenzione", nel caso delle opere pubbliche è opportuno prevedere una quota percentuale del finanziamento per gli eventuali oneri di scavo archeologico.

Nelle aree di "rilevante attenzione" e "massima attenzione", nel caso in cui, a seguito delle prescritte indagini o durante l'esecuzione dei lavori, si rinvenissero reperti archeologici per la cui salvaguardia si rendesse necessario, a giudizio della Soprintendenza, non eseguire, modificare o comunque sottrarre all'uso preventivato parte delle volumetrie autorizzate, si potrà consentire il recupero di tali porzioni indisponibili, purché si mantenga la stessa destinazione d'uso, anche in deroga ai parametri urbanistici di zona. In tali casi il proprietario, dovrà garantire, attraverso una convenzione con l'Amministrazione Comunale la fruizione pubblica dei luoghi e dei ritrovamenti archeologici e la loro manutenzione periodica secondo le direttive impartite dalla Soprintendenza Archeologica.

Gli elaborati specifici da trasmettere alla Soprintendenza all'atto dell'approvazione del progetto consistono almeno nei seguenti elaborati:

- rilievo quotato stato attuale;
- piano quotato degli scavi previsti; (scala 1:100);
- sezioni del terreno (1:100);
- sezioni degli edifici e piante dei piani interrati e dei Piani terra.

ARTICOLO 91 - BENI PAESAGGISTICI STORICO-CULTURALI (Art. 136 del D. Lgs. 42/2004 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico)

- 1 Gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico presenti nel territorio comunale, tutelati ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004, facenti parte dell'assetto storico culturale ai sensi dell'art. 47 comma 2 lettera a) sono i seguenti:

Denominazione del decreto	Tipo	art.136
Piazzale e zona antistante il Santuario di N.S. Di Bonaria (1930)	NOT 12/02/1930	a)
Colle di San Michele (1964)	DM 04/08/1964	d)
Colle di San Michele (1984)	DAPI 27/07/1984	d)
Giardino pubblico e immobili a valle	DM 01/06/1955	d)
Molentargius	DM 24/03/1977	c) e d)
Monte Urpino (1955)	DM 17/05/1955	d)
Monte Urpino (1964)	DM 02/10/1964	d)
Orto Botanico (1964)	DICH 24/09/1952	a) e b)
Parte del Centro Storico (4 Quartieri)	DM 08/06/1977	c) e d)
Parte del litorale di La Plaia	DM 01/03/1967	d)
Parte di via Roma e del Porto	DM 22/10/1956	d)
Passeggiata di Buoncammino	DM 23/04/1955	d)
Promontorio Sant'Elia	DM 26/04/1966	d)
Stampace Alto	DM 07/06/1976	c) e d)
Zona a sud del bastione S. Remy	DM 06/10/1955	d)
Zona antistante il convento dei frati Mercedari di N.S. Di Bonaria	DM 11/02/1961	d)
Zona dei bastioni del Balice	DM 20/05/1955	c)
Zona del piazzale e degli immobili a valle del santuario di N.S. di Bonaria	DM 20/05/1955	d)
Zona di viale Regina Elena (1923)	NOT 17/07/1923	a) e b)
Zona di viale Regina Elena (1955)	DM 28/03/1955	c) e d)
Tuvixeddu - Tuvumannu	Verbale 16/10/1997	c) e d)

- 2 Tutte le opere che interessano immobili vincolati ai sensi degli articoli sopra indicati devono essere oggetto di nullaosta ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004.

ARTICOLO 92 - BENI PAESAGGISTICI STORICO CULTURALI (Art. 142 - Zone di interesse archeologico tutelate)

- 1 Tutti i beni paesaggistici storico-culturali, aventi interesse archeologico, ricompresi nel "Repertorio dei beni paesaggistici storico-culturali individuati e tipizzati dal PPR e dei contesti identitari" sono stati

valutazione ambientale strategica (V.A.S.), qualora necessari. In questi casi l'esito della valutazione di incidenza è vincolante ai fini dell'espressione del parere motivato di V.A.S. o del provvedimento di V.I.A., che può essere favorevole solo se vi è certezza riguardo all'assenza di incidenza significativa negativa sui siti Natura 2000.

La Valutazione di Incidenza si effettua nei seguenti 3 livelli:

- Livello I - Screening di V.Inc.A.: processo d'individuazione delle implicazioni potenziali di un P/P/P/I/A su un sito Natura 2000 o più siti singolarmente o congiuntamente ad altri P/P/P/I/A, e determinazione del possibile grado di significatività di tali incidenze. Pertanto, in questa fase occorre determinare in primo luogo se il P/P/P/I/A è direttamente connesso o necessario alla gestione del sito/siti e, in secondo luogo, se è probabile avere un effetto significativo sul sito/siti.
- Livello II - Valutazione appropriata: individuazione del livello di incidenza del piano o progetto sull'integrità del sito/siti, singolarmente o congiuntamente ad altri P/P/P/I/A, tenendo conto della struttura e della funzione del sito/siti, nonché dei suoi obiettivi di conservazione. In caso di incidenza negativa, si definiscono misure di mitigazione appropriate atte a eliminare o a limitare tale incidenza al di sotto di un livello significativo.
- Livello III - Misure di compensazione: questa parte della procedura si avvia se, nonostante una valutazione negativa, si propone di non respingere un piano o un progetto, ma di darne ulteriore considerazione. In questo caso, infatti, l'articolo 6, paragrafo 4 della direttiva "Habitat" consente deroghe al paragrafo 3 del medesimo articolo a determinate condizioni, che comprendono l'assenza di soluzioni alternative, l'esistenza di motivi imperativi di rilevante interesse pubblico prevalente (IROPI) per la realizzazione del progetto, e l'individuazione di idonee misure compensative da adottare.

ARTICOLO 116 - MONITORAGGIO DEL PIANO

- 1 Il Monitoraggio del Piano è finalizzato alla verifica degli effetti che le scelte approvate provocano nel tempo. Esso è estremamente utile al fine di intervenire prontamente con azioni correttive sul Piano, laddove esse si rendessero necessarie. È prevista l'elaborazione periodica dei report capaci di analizzare le informazioni riportate dagli indicatori, al fine di individuare eventuali situazioni di criticità, trend contrari rispetto alle aspettative del Piano, così da poter procedere verso l'elaborazione di azioni di mitigazione immediate. A tal fine dovrà essere rispettato quanto stabilito nel procedimento di approvazione del Rapporto ambientale.

Attraverso il Programma di Monitoraggio e l'individuazione dei target da raggiungere nel tempo con l'attuazione del Piano, si procede verso la determinazione delle scadenze per l'elaborazione dei report periodici, attraverso i quali verificare in che modo o meno si siano raggiunti gli obiettivi preposti, all'eventuale individuazione di effetti non preventivati sull'ambiente, e all'individuazione delle azioni correttive attraverso le quali minimizzare gli impatti negativi. I report contribuiranno periodicamente all'individuazione degli elementi e indicatori da migliorare o correggere nel tempo, al fine di affinare sempre più l'elaborazione di quelli successivi.

TITOLO SETTIMO - NORME TRANSITORIE E FINALI

ARTICOLO 117 - NORME DI SALVAGUARDIA

- 1 Dalla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale si applicano le misure di salvaguardia di cui all'articolo 12, comma 3, del D.P.R. n. 380 del 2001.
In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni del PUC adottato, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione del PUC, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui il PUC sia stato sottoposto alla Regione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione. Dell'avvenuta adozione è data comunicazione con pubblicazione di un avviso sul BURAS, sul sito istituzionale del Comune, su quello della Città Metropolitana e della Regione. Contestualmente all'avviso, nel sito internet istituzionale del Comune devono essere disponibili tutti gli elaborati oggetto di adozione da parte del Consiglio comunale.

ARTICOLO 118 - CONDIZIONI DI AMMISSIBILITÀ PER GLI INTERVENTI EDILIZI

- 1 Gli interventi edilizi sono assentibili se si verifica il rispetto di tutte le condizioni sotto elencate:
 - non sono in contrasto con le presenti Norme Tecniche di Attuazione;