



COMUNE DI SANT'ANTIOCO Provincia del Sud Sardegna

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Varianti al P.U.C. relative alla Zona "C" in località Su mor 'e Maccioni e Monte Cresia e alla Zona "D" sottozona "D₁*" e "D₂-P.I.P.", propedeutiche all'adozione delle varianti di assestamento ai P.E.E.P. e al P.I.P. e alla realizzazione di opere pubbliche - Riperimetrazione delle aree interessate dal P.I.P. in località Su Girili de Gion Pau e adeguamento normativo

ELABORATO:

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STRALCIO ARTT. 9 E 10 MODIFICATI

Elaborato n.:

Doc. 03

Scala : _ : _

PROGETTAZIONE

Il Professionista incaricato
Dott. Ing. Massimiliano Schirru

Il Responsabile del Procedimento
Dott.ssa Arch. Giovanna Manunza



Data: Dic. 2020

Agg:

L'Assessore all'Urbanistica
Dott. Ing. Francesco Garau

Il Sindaco
Avv. Ignazio Locci

Articolo 9 (variante dicembre 2020)¹ - Zona omogenea C - Espansione residenziale

Definisce il parco delle aree destinate complessivamente ai nuovi insediamenti residenziali, da realizzarsi a seguito della predisposizione di piani attuativi.

Le zone **C** sono suddivise nelle sottozone **C₁**, **C_{1s}**, **C₂**, **C₂***, **C₃** ("**C₃-PEEP**" e "**C₃-reliq.**"), **C₄**, **C₄***, **C₅**, **C₆**, **C₇**, identificate in relazione a specifiche localizzazioni e caratteristiche, e dotate di specifiche Norme Tecniche di Attuazione.

Una parte di tali sottozone di espansione sono da considerarsi, alla data di redazione del presente piano, in stato di avanzata o completa saturazione, essendo state soggette alla disciplina di piani attuativi, per la quale sono stati definiti e realizzati le opere di urbanizzazione ed i fabbricati residenziali relativi.

Le zone **C** introdotte dal presente Piano sono invece caratterizzate da una sostanziale valenza strategica, essendo costituite da vaste estensioni di superfici omogenee, contenute nel perimetro complessivo delle zone verdi che racchiudono l'intero centro di Sant'Antioco, spiccatamente dotate di vocazione alla edificazione residenziale organizzata su scala superiore a quella tradizionale. Per tale ragione sono assunte come parco di aree tecnicamente disponibili ad una urbanizzazione in grado di rappresentare - per dimensioni e qualità - l'obiettivo di interventi non destinati alla esclusiva necessità di espansione della popolazione locale, quanto piuttosto alla crescente domanda di qualità urbana e di servizi di pregio che già caratterizza lo scenario urbanistico, anche in relazione ad un potenziale bacino costituito – almeno in parte - dai Comuni confinanti.

In tali aree, anche in adeguamento alle disposizioni in materia di dimensionamento degli insediamenti residenziali, impartite dal P.T.P. per le zone soggette alla disciplina dello stesso, si prevede la localizzazione di una parte delle cubature rimosse dalle zone residenziali stagionali. L'obiettivo perseguito è pertanto quello di una elevata integrazione delle funzioni residenziali permanenti con quelle stagionali, il migliore sfruttamento e la conseguente riqualificazione delle urbanizzazioni dei centri abitati permanentemente, la flessibilità e polifunzionalità delle strutture commerciali e di servizio. In generale, alle nuove zone di espansione viene attribuito il compito di generare un tessuto insediativo qualificato ed articolato, in grado di rispondere alle esigenze di riorganizzazione del dispositivo residenziale, favorendo la trasformazione funzionale delle stesse zone **A** e **B**, da decongestionare e convertire – almeno parzialmente – alla funzione ricettiva nei confronti della popolazione stagionale.

In particolare, le sottozone **C₁**, **C₂**, **C₂***, **C₃** ("**C₃-PEEP**" e "**C₃-reliq.**"), **C₄** e **C₄*** sono costituite da aree già parzialmente comprese all'interno di piani attuativi, costituiti per iniziativa pubblica o privata. Indipendentemente dalla loro origine e dalla attuale vigenza degli stessi strumenti, ma comunque in vista delle particolari condizioni di urbanizzazione ed uso dei suoli conseguenti al rilascio di licenze e concessioni ad edificare o altri titoli abilitativi previsti dalla legislazione vigente, in linea con le disposizioni degli stessi strumenti citati, per tali zone si prevede in generale la possibile realizzazione di appositi Piani di Recupero, di iniziativa pubblica o privata.

Per effetto del presente Piano, le parti di territorio ricadenti in sottozona **C₁**, **C₂**, **C₂***, **C₃** ("**C₃-PEEP**" e "**C₃-reliq.**"), **C₄** e **C₄***, precedentemente normate da piano attuativo, assumono come norma di attuazione quella degli stessi strumenti attuativi, fatta salva la possibilità di varianti in conformità al presente P.U.C. e alle norme sovraordinate vigenti, che divengono – con i loro apparati tecnici ed amministrativi – parte integrante del presente piano; gli eventuali Piani di Recupero dovranno integrare la normativa relativa sia a parti già normate nei termini indicati, sia a parti precedentemente escluse da qualunque iniziativa amministrativa, perseguendo l'obiettivo di totale integrazione di tutte le parti comprese nella sottozona.

La sottozona **C_{1s}** costituisce un caso speciale della sottozona **C₁**, della quale mantiene i caratteri generali, ad eccezione dell'altezza, che non potrà superare l'**a_{max}** di metri 4,50.

Per la sottozona **C₂***, già precedentemente lottizzata, si prevede una espansione, che ricomprende parti già investite da edificazione; il piano attuativo per tali aree dovrà essere coordinato ed omogeneizzato urbanisticamente con la citata lottizzazione, della quale dovrà conservare i parametri urbanistici ed i caratteri.

La sottozona **C₇** identifica tre porzioni del territorio investite da fenomeni di abusivismo edilizio di scarsa consistenza, situata lungo i confini Nord, Ovest e Sud del centro abitato. Per essa si può prevedere la realizzazione – in coordinamento con il piano attuativo dell'intera sottozona - di uno o più Piani di

¹ Le modifiche apportate alle N.T.A. sono evidenziate in relazione: Doc. 01 di variante al P.U.C. Dic. 2020

Recupero, da estendere alle parti già edificate e parzialmente urbanizzate, secondo le perimetrazioni evidenziate nei grafici; con tale strumentazione attuativa si procederà alla completa ricognizione dello stato - di fatto e di diritto - delle urbanizzazioni e costruzioni ricadenti nelle aree interessate, provvedendo quindi alla normalizzazione – tecnica ed amministrativa – dell’impianto urbanistico. Sino alla definizione del P.P., esclusivamente su fabbricati legittimamente realizzati, o già oggetto di condono edilizio ai sensi della L.R. 11.10.1985 n° 23 e ss.mm.ii., sono consentiti gli interventi di cui al comma 1, lettere a), b) e c), dell’art. 3 del d.P.R. 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii..

La sottozona **C₅** identifica porzioni di territorio adiacenti a zone già soggette a fenomeni evoluti di urbanizzazione - localizzati nel centro urbano - dai quali risultano indirettamente implicate, costituendone il naturale bacino di espansione. Su di esse si trovano attualmente insediamenti relativamente casuali, ma riconducibili ad una normale disciplina di espansione; i volumi esistenti dovranno peraltro essere computati nella valutazione complessiva del volume territoriale.

La sottozona **C₆** si articola in due plessi, posizionati in punti estremamente critici dell’area urbana, destinati a configurare la cerniera funzionale, distributiva e compositiva – rispettivamente – in prossimità della pineta esistente nella parte più elevata dell’insediamento e degradante verso la via Quasimodo, con forte pendenza del terreno trasversale e longitudinale, che renderebbe di fatto un forte impatto ambientale la costruzione di torri attualmente previste, ed in prossimità della zona archeologica a Nord del centro storico.

a) Attuazione:

- permesso di costruire o altro titolo edilizio abilitativo previsto dalla legislazione vigente per i lotti già definiti ed urbanizzati per effetto di piani attuativi già in vigore;
- piani particolareggiati;
- piani di recupero;
- piani di risanamento;
- piani di lottizzazione convenzionata.

b) Destinazione.

In tali sottozone sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano, con esclusione delle attività artigianali moleste per natura o per dimensione. Sono vietate tutte le altre attività non compatibili con l’insediamento urbano.

c) Comprensorio minimo

Le superfici necessarie per la predisposizione di piani attuativi di iniziativa pubblica saranno di volta in volta stabiliti a discrezione dell’Amministrazione comunale, ma con la superficie minima di 30.000 mq, e sempre in vista della necessità di procedere alla massima integrazione possibile fra le diverse parti interessate dall’espansione residenziale, evitando la creazione di reliquati privi di norma attuativa.

Gli eventuali reliquati a seguito dell’attuazione di interventi pubblici potranno essere attuati a completamento della sottozona qualunque sia la loro superficie, purché lo studio sia esteso all’intero ambito di reliquato e nel rispetto dei parametri edificatori dell’originaria sottozona di appartenenza o dei nuovi parametri di cui alle presenti N.T.A..

Nel caso di piani di recupero, estesi alle zone perimetrare evidenziate nei grafici, eventuali iniziative private dovranno investire ambiti significativi ai fini dell’azione di recupero urbanistico; in tal senso la definizione stessa dell’ambito di intervento - essendo intrinsecamente connessa con la logica della proposta - dovrà essere oggetto di approvazione - anche preventiva, purché motivata - da parte dell’Amministrazione Comunale.

Nel caso di lottizzazione convenzionata, la superficie minima di intervento per tutte le sottozone **C** sarà di mq 30.000, con l’eccezione della sottozona **C₆**, già suddivisa dal presente Piano in comparti di attuazione, e delle aree ricadenti nella sottozona **C_{1s}**, che costituiscono – anche se non adiacenti fra loro – un unico comparto, soggetto ad attuazione unitaria.

Qualora la superficie interessata dal progetto di lottizzazione, pur essendo di dimensioni inferiori a quanto indicato, risulti circoscritta da spazi pubblici e/o da strade anche non ancora realizzate, ma indicate dai grafici del presente Piano, e/o da aree aventi diversa destinazione di zona, sarà consentito derogare alle prescrizioni di cui al comma precedente.

In ogni caso non sarà consentita la costituzione, a seguito di iniziative di lottizzazione - anche se estese ai comprensori minimi stabiliti - di superfici reliquate di dimensioni insufficienti a consentire la realizzazione - nella stessa sottozona - di nuove lottizzazioni delle dimensioni minime prescritte. Qualora pertanto dovesse verificarsi il caso illustrato, la proposta di lottizzazione dovrà essere estesa all'intera superficie posta in continuità con quella direttamente interessata dal proponente e, se approvata, potrà essere convenzionata per la sola parte disponibile. Il progetto complessivo avrà in tal caso funzione di piano di coordinamento, e dovrà essere assunto come base di altre eventuali e successive convenzioni, salvo accettazione di varianti migliorative motivatamente avanzate ed accettate da parte dell'Amministrazione Comunale in quanto non in conflitto con interessi pubblici.

Le superfici territoriali sono considerate comprensive delle superfici destinate dal piano alla viabilità; queste concorrono quindi alla formazione dei volumi territoriali, nei termini previsti dagli elaborati grafici. Nel caso di aree e di sedimi di proprietà pubblica, questi potranno essere ricompresi negli studi attuativi, che dovranno prevedere cessioni compensative delle superfici così inglobate.

Ad integrazione di quanto indicato nel capoverso precedente, onde evitare incomprensioni, la campitura della sottozona omogenea di riferimento deve intendersi sovrapposta anche alla viabilità che l'attraversa prevista dagli elaborati del Piano. In tale direzione si dovrà provvedere con l'aggiornamento degli elaborati grafici. Tale viabilità, contenuta nelle sottozone omogenee di cui all'art. 9, pertanto, non costituisce vincolo preordinato all'esproprio e la stessa potrà essere attuata direttamente dai lottizzanti previa sottoscrizione della convenzione, in conto oneri di urbanizzazione primaria di competenza. La previsione contenuta nel P.U.C., da mantenere in evidenza anche con la sovrapposta campitura di sottozona "C", è cogente sulla pianificazione attuativa. Con il Piano di Lottizzazione potrà essere lievemente modificato il tracciato in termini migliorativi, previa approvazione del Consiglio Comunale, purché non sia modificato l'impianto del P.U.C. in relazione all'innescò con la viabilità esistente e con le scelte pianificatorie generali che incidono sugli ambiti urbani attuati al contorno.

d) Standards

Le sa_{pu} dovranno avere le dimensioni e le caratteristiche indicate dall'art. 5 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, fatte salve le indicazioni contenute nei piani attuativi già vigenti, ed assunti come Norma di Attuazione del presente Piano, come enunciato in precedenza. Ai fini del complessivo coordinamento fra le localizzazioni ed il dimensionamento dei diversi servizi, sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere particolari destinazioni dei servizi, anche con differente ripartizione percentuale rispetto a quanto indicato in generale, per le aree destinate alla cessione. In generale, per i comparti confinanti con le zone **B**, si prevede la concentrazione delle aree di cessione in prossimità delle zone di confine, e/o in aderenza ad esistenti aree **S**.

Per gli interventi già attuati, in caso di studio di variante e di riqualificazione urbana dovranno essere rispettate le nuove specifiche di seguito riportate, principalmente in un'ottica di integrazione delle aree di verde attrezzato.

Nel caso delle sottozone **C₇** i parametri urbanistici di cui al comma precedente saranno definiti dal piano di recupero. Per i fabbricati esistenti in tale sottozona, qualora il rapporto fra i fabbricati ed il lotto di pertinenza non consenta il reperimento diretto delle superfici destinate a costituire la sa_{pu} , la cessione sarà sostituita con il pagamento di un corrispettivo in numerario, definito dall'Amministrazione Comunale in ragione del valore di mercato dei suoli, come già indicato per le zone **B**.

Nel piano attuativo relativo alle sottozone **C₆**, in aggiunta alla sa_{pu} , dovrà essere prevista una superficie da destinarsi a sv_{vpu} , sv_{ppu} , sv_{vpr} , e sv_{ppr} , estesa a tutte le aree non destinate a strade e lotti edificabili, determinati questi ultimi in relazione all'indice fondiario di sottozona espresso dalle presenti norme.

I grafici, costituenti parte integrante del presente piano, individuano – per le sottozone **C₆** – sei comparti di attuazione, all'interno di ciascuno dei quali sono definite le localizzazioni preferenziali delle superfici e dei volumi, secondo le tipologie successivamente enunciate, tali localizzazioni sono da intendersi preferenziali ma non vincolanti, in funzione della maggiore o minore quantità di superficie fondiaria si rendesse necessaria, legata alla tipologia prevalente (minore superficie fondiaria nel caso di edifici a torre, maggiore superficie fondiaria nel caso di fabbricati isolati). L'estensione territoriale di ciascun comparto è prescrittiva, e non potrà essere modificata se non con il consenso dei proprietari dei comparti confinanti, coinvolti nello spostamento eventuale dei limiti di comparto; parimenti prescrittivo è il numero dei comparti stessi, che non potrà essere aumentato, ma potrà invece essere ridotto, per effetto del coordinamento attuativo fra diversi comparti.

e) Densità edilizia

SOTTOZONE	SUPERFICIE TERRITORIALE metri quadri	INDICE TERRITORIALE mc/mq	VOLUME TERRITORIALE metri cubi	ESTREMI DI APPROVAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	
				TIPOLOGIA DI PIANO ATTUATIVO DI RIF.	
C₁ e C₁₅	62.574	0,80	50.059		
C₂ - PEEP	115.600²	0,80	92.600	Piano di Zona - D.A. RAS n. 1412/U del 09.12.1977	
C₂*	97.971	1,20	117.565		
C₃ - PEEP	52.161³	0,7619179	39.742	Villaggio pescatori e interventi ex art. 51 L. 865/71	
C₃ - reliquato	2.600	0,80	2.080	Reliquato escluso da interventi di edilizia sovvenz. e agevolata	
C₄	190.000⁴	1,00	190.000	Interventi in parte attuati e in parte no!	
C₄* - PEEP	20.230⁵	1,09466⁶	22.145⁷	Piano di local. ex art. 51 L. 865/71 annullato dal TAR, Sentenza n. 898/1992, e succ. P.E.E.P. di Via G. Matteotti	P.E.E.P. adottato definitivamente con deliberazione di C.C. n. 58 del 20.03.1990
C₅	234.374	0,80	187.499		
C₆	392.798	0,50	196.399		
C₇	159.317	0,30⁸	47.795		
TOTALE	1.293.324		916.725		

N.B. Le superficie territoriale indicate in tabella e i rispettivi volumi dedotti applicando l'indice territoriale di riferimento sono estrapolate la lettura grafica su CAD e non tengono conto della viabilità prevista all'interno degli strumenti attuativi di sottozona, anche attuati.

La superficie territoriale effettiva e, conseguentemente, il volume sono quelli risultanti negli atti di approvazione per i piani attuati e quelli risultanti da rilievo topografico per i nuovi piani attuativi.

Gli i_t saranno rispettivamente di 0,80 mc/mq per le sottozone **C₁**, **C₁₅**, **C₂**, **C₃** ("C₃-PEEP" e "C₃-reliq.") e **C₅**; di 1,20 mc/mq per la sottozona **C₂***, di 1,00 mc/mq per la sottozona **C₄**, di 0,50 mc/mq per la sottozona **C₆** e di 1,09466 mc/mq per la sottozona **C₄***.

Per la sottozona **C₇** la cubatura territoriale delle singole aree non potrà superare – comprendendo l'insieme delle volumetrie già realizzate – la quantità complessiva corrispondente all'applicazione dell'indice territoriale di 0,30 mc/mq. Il P.P. potrà abbattere tale quantità, procedendo altresì ad individuare le aree che dovranno essere cedute per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura minima del 30% della superficie territoriale complessiva.

La dimensione minima dei lotti edificabili non dovrà di norma, per la zona **C**, essere inferiore a 500 mq. La dimensione del lotto minimo per le sottozone **C₁**, **C₂**, **C₂***, **C₃** ("C₃-PEEP" e "C₃-reliq."), **C₄** e **C₄***, potrà

² Superficie risultante da Decreto RAS. La superficie reale è lievemente superiore. In fase attuativa si considera la superficie reale di circa m² 116.000 e indice 0,80 m³/m²

³ Superficie effettivamente interessata come da interventi attuati e volumetria derivata dall'indice territoriale assentito e superficie ricadente in sottozone ex C₁ e C₃

⁴ La superficie territoriale è stata ridotta in funzione dell'intervento stralciato per la C₄* ma deve contenere la viabilità interna ai piani attuativi. La superficie dovrà essere riverificata in fase di adeguamento del P.U.C. al P.P.R.

⁵ Superficie territoriale di riferimento della sottozona C₄*

⁶ Indice di edificabilità territoriale risultante dal rapporto tra la volumetria totale e la superficie territoriale di riferimento della C₄*

⁷ volume territoriale assentito con l'intervento attuato, per residenziale e servizi privati annessi alla residenza, pari a metri cubi 19.930, integrato con la quota del 10% di volumetria per servizi pubblici

⁸ Modifica apportata con deliberazioni di C.C. di adozione definitiva di variante alle N.T.A. 28 del 19.07.2004.

avere dimensioni inferiori in relazione ai lotti già edificati; negli altri casi non potrà essere inferiore a 500 mq, ad eccezione dei lotti interclusi.

In fase di variante ai Piani già attuati, di cui al capoverso precedente, con particolare riferimento agli interventi di edilizia sovvenzionata e agevolata-convenzionata, per le tipologie a schiera con giardini e pertinenze indipendenti, si potrà provvedere alla suddivisione in lotti di dimensioni inferiori ai mq 500 con riferimento alle singole unità abitative, identificabili con particelle catastali indipendenti. Ciò al fine di facilitare anche i processi di trasformazione del diritto di superficie in proprietà ai sensi dei commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii..

L' i_f sarà definito dai piani attuativi, ma non potrà in genere superare il valore di 3,00 mc/mq, salvo diverse indicazioni da parte del Comune, anche in riferimento ai piani attuativi già vigenti, ed all'opportunità del coordinamento e dell'omogeneità tipologica. Per i lotti già edificati ricadenti nelle sottozone C_7 , il piano di risanamento potrà prevedere - nel rispetto dell' i_t - un i_f superiore a quanto indicato in generale per la stessa sottozona.

L' i_f dei diversi corpi che costituiranno l'insediamento delle sottozone C_6 sarà di 3,00 mc/mq per le torri ed i moduli in linea; quello delle case isolate sarà di 0,80 mc/mq.

L'indice di copertura i_c dovrà di norma - in tutte le sottozone C - essere contenuto entro il rapporto di $\frac{1}{4}$; la s_c non potrà quindi avere una dimensione superiore al 25% di quella della s_i o della s_f .

f) Altezze

La a_{max} sarà di metri 4,50 per le C_{1s} . Per le altre sottozone C saranno mantenuti in genere i valori contemplati dalle norme dei piani attuativi già vigenti, salvo diverse indicazioni procedenti da nuovi piani attuativi di recupero.

Nelle sottozone C_5 l'altezza sarà contenuta entro il valore di metri 14,00.

Nei comparti delle sottozone C_6 saranno quelle stabilite per i diversi tipi edilizi.

Per la sottozona C_7 l'altezza massima a_{max} , salvo diverse prescrizioni del P.P. relativamente ad edifici esistenti, è di metri 4,20.

g) Distacchi

Saranno stabiliti da appositi inviluppi - destinati a contenere le sagome di sedime dei fabbricati - che dovranno essere definiti, unitamente alla distribuzione in lotti, da parte dei dispositivi planovolumetrici che dovranno corredare i piani attuativi. Non potranno comunque essere mai inferiori a quelli corrispondenti definiti per le zone di completamento. Per la sottozona C_7 - nei limiti del Codice Civile - potranno essere consentiti distacchi inferiori in riferimento a quanto già edificato ed oggetto di ricognizione o sanatoria.

h) Tipologie

Saranno definite da appositi elaborati predisposti a corredo dei piani attuativi, in scala non inferiore a 1:200; per le sottozone già soggette a pianificazione attuativa ed a conseguenti realizzazioni, si richiama la necessità del coordinamento fra le parti di nuova introduzione ed il contesto urbanizzato.

Le tipologie relative alla sottozona C_5 dovranno essere tali da consentire il migliore inserimento di quanto realizzato o previsto nel contesto delle urbanizzazioni esistenti; dovrà altresì essere attentamente curato il completamento e l'integrazione con il contesto edificato delle zone B più prossime.

Le tipologie relative alla sottozona C_7 dovranno essere tali da consentire il massimo livello possibile di integrazione fra i fabbricati esistenti ed oggetto di ricognizione o sanatoria, e le nuove edificazioni previste dal piano attuativo.

Per quanto riguarda le sottozone C_6 si prevede l'opportunità di realizzare interventi che, per dimensione e qualità, possano introdurre soluzioni anche innovative sotto il profilo distributivo e compositivo, ferma restando l'esigenza - per i singoli fabbricati - di rispettare le procedure costruttive tradizionali e la scala dimensionale che caratterizza l'abitato di Sant'Antioco. In tal senso i grafici di Piano,

oltre all'organizzazione delle sedi preferenziali per la localizzazione delle diverse componenti funzionali della pianificazione, introducono lo schema dell'organizzazione dei volumi di maggiore rilevanza espressiva. Si introduce così un principio compositivo e funzionale di tipo gerarchico, che vede nelle concentrazioni di volumi il fulcro delle attività comuni, lasciando alle case isolate di tipo monofamiliare il ruolo di corona dell'insediamento, e di coordinamento espressivo e funzionale con gli adiacenti terreni, configuranti a Sud l'antico nucleo della città, ed a Nord il più tradizionale scenario agricolo, già funzionalmente connesso con le attività dello stesso centro antico. Per tale sottozona si identificano indifferentemente, a discrezione del progettista e purché si integrino armonicamente nel contesto ambientale, tre tipologie, consistenti in torri, dell'altezza di metri 13,20 per quattro piani; moduli in linea dell'altezza di metri 10,50 per tre piani; case isolate, dell'altezza di metri 7,20 per due piani fuori terra ed eventuale interrato/seminterrato per posto auto. Le torri definiranno la piazza indicata nei grafici, nella zona di massima densità; nella stessa zona si svilupperanno i ricorsi dei moduli in linea, che troveranno sede anche nei comparti della zona Ovest. Le case isolate realizzeranno il resto dell'insediamento. Si prevede che torri e fabbricati in linea siano provvisti di portici, al fine di migliorare le condizioni di fruibilità dei servizi connessi, che troveranno sede al piano terra degli stessi fabbricati.

Nelle aree di pertinenza dei singoli lotti o - preferibilmente - in interrato, in aggiunta alle **sa_{pu}**, dovranno essere localizzati spazi per parcheggi in quantità non inferiore a 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione (volumetria urbanistica); qualora il fabbricato preveda la realizzazione di unità immobiliari o parti di esse con destinazione commerciale o direzionale, per ogni mq di superficie lorda così destinata dovranno essere realizzati, in aggiunta a quanto riferito alla cubatura, mq 0,80 di spazi per parcheggio.

Tutte le superfici al contorno dei fabbricati, se non destinate al parcheggio, dovranno essere sistemate e mantenute a verde. Nelle fasce di distacco sono vietate le costruzioni accessorie, quali box auto, tettoie, depositi di ogni tipo, forni etc.

i) Integrazioni specifiche per le sottozone "C₃-PEEP" e "C₃-reliq."

Per i comparti di edilizia sovvenzionata ed agevolata-convenzionata, l'Indice territoriale di edificabilità è quello risultante dal rapporto tra la volumetria assentibile o assentita originariamente con l'indice 0,80 mc/mq e la superficie territoriale di riferimento dei tre interventi.

Per la parte ancora privata, non acquisita al patrimonio comunale e non inclusa negli interventi di edilizia economica e popolare, l'indice di edificabilità territoriale è di 0,80 mc/mq.

La dotazione di aree standard, a prescindere dal numero di abitanti effettivamente insediato, deve essere non inferiore a mq 27,00 per ogni abitante teorico calcolato con riferimento a 70 mc di volumetria residenziale ad abitante (oppure 100 mc/ab di volumetria complessiva, compresa l'incidenza della volumetria per servizi strettamente connessi con la residenza e quella per i servizi pubblici).

L'altezza minima delle abitazioni ad un solo livello non deve essere inferiore a m 4,20.

L'altezza massima delle abitazioni isolate, binate e a schiera su due livelli non deve essere superiore a m 7,50.

L'altezza massima delle tipologie in linea o a torre non deve essere superiore a m 12,50.

Articolo 10 - Zona omogenea D - Insedimenti produttivi: Industriale-Artigianale-Commerciale-Servizi

Definisce il parco delle aree destinate complessivamente ai nuovi insediamenti produttivi, da realizzarsi a seguito della predisposizione di piani attuativi.

Le zone **D** sono suddivise nelle sottozone **D₁** e **D₂**, identificate in relazione a specifiche localizzazioni e caratteristiche, e dotate di specifiche Norme Tecniche di Attuazione.

In particolare, le sottozone **D₁** sono quelle che configurano il plesso industriale impiantato sulle aree umide (saline e bacino Sardamag), mentre le **D₂**, nell'ambito delle quali è compreso il **P.I.P.** "Su Girili de Gion Pau", sono localizzate – sull'immediato perimetro del centro urbano - al limite Sud del nucleo di Sant'Antioco, partecipando in larga misura di infrastrutture già realizzate o definite come direttrici.

Queste ultime sono destinate ad accogliere le attività artigianali, di deposito e di commercio non compatibili con le zone residenziali o con le zone destinate a servizi generali, per caratteristiche intrinseche della produzione o per dimensione. In generale dovranno trovare localizzazione in queste zone gli insediamenti di **s_{ui}** - superficie utile interna - superiore a 400 mq; tale disposizione dovrà essere coordinata con le disposizioni vigenti in materia di pianificazione commerciale.

Le stesse sottozone **D₁** e **D₂** sono contraddistinte da asterisco (**D₁*** e **D₂***), per le parti comprese nel perimetro di un **Contratto d'Area**, ex delibera 21.03.97 C.I.P.E., indirizzato allo sviluppo coordinato delle attività economiche ed ambientali di un plesso integrante diverse destinazioni di zona.

a) Attuazione

- concessioni singole su lotti definiti da pianificazione attuativa;
- piani particolareggiati per insediamenti produttivi;
- piani di lottizzazione convenzionata;

b) Destinazione

In tali zone sono ammesse tutte le destinazioni produttive già previste da strumenti attuativi in vigore, la cui disciplina viene assunta come parte integrante del presente Piano.

Nei lotti ricadenti nelle sottozone **D**, locali accessori, uffici di pertinenza delle attività produttive, guardiane, residenze destinate esclusivamente agli addetti alle aziende operanti nelle sottozone rispettive, sono consentiti per uno sviluppo di **s_{ui}** non superiore al 15% della **s_{ui}** ammissibile in applicazione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Nelle sottozone **D₂**, in particolare, sono consentiti insediamenti di attività artigianali e piccolo-industriali diretti alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi, turistico e commerciali, tra i quali: commercializzazione di beni all'ingrosso ed al minuto, di deposito di merci e prodotti, attività di ristorazione, bar, tavola calda e simili. È altresì consentita, esclusivamente nelle aree destinate a servizi pubblici, la realizzazione di edifici per servizi direzionali e servizi pubblici o di pubblico interesse quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: asili e scuole a carattere aziendale o professionale, servizi sanitari, servizi culturali, servizi ricettivi, impianti sportivi ricreativi, aree attrezzate a parco, mense, etc., in ogni caso compatibili con la destinazione di Zona "D" e strettamente al servizio di questa.

Sono ammessi ampliamenti e ristrutturazioni di impianti esistenti in relazione con l'attività produttiva in atto o per gli utilizzi consentiti dal presente articolo.

In via generale sono ammesse le seguenti attività:

- a) Attività artigianali;
- b) Attività piccolo-industriali;
- c) Attività commerciali all'ingrosso di prodotti non alimentari;
- d) Attività commerciali al dettaglio, anche di prodotti alimentari;
- e) Attività turistiche, limitatamente alle sedi direzionali;
- f) Attività di produzione di beni e servizi;

- g) Attività di somministrazione alimenti e bevande;
- h) Attività di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti del settore primario anche se alimentare: aziende nel settore dell'agricoltura che svolgano attività di trasformazione, conservazione o confezionamento dei prodotti aziendali le cui strutture non siano insediabili in zona "E" agricola del vigente P.U.C..

Non sono ammissibili:

- i) le attività economiche che, pur rientrando nelle categorie di cui ai precedenti commi, contrastino con la destinazione urbanistica della Zona;
- j) le attività industriali insalubri di prima classe, di cui al R.D. 12.07.1912, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 177 del 27.07.1912 e ss.mm.ii. (vedasi anche Decreto del Ministro Sanità del 05.09.1994 e ss.mm.);
- k) le attività incompatibili con gli ambiti residenziali adiacenti e, in particolare, quelli elencati negli Allegati II, III, IV, VIII e XII alla Parte Seconda del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii..

c) Comprensorio minimo

Per le sottozone **D₂** e **D₂***, lo sviluppo di eventuali piani attuativi - sia di iniziativa pubblica che privata - in variante alla strumentazione vigente, dovrà essere esteso all'intero isolato, definito dall'involuppo costituito dalla viabilità, esistente o prevista dal Piano, e dai confini con differenti zone omogenee.

Per le sottozone **D₁** e **D₁***, qualunque variazione degli impianti produttivi esistenti dovrà tenere conto delle limitazioni paesistico ambientali connesse con un'eventuale previsione di modifica dell'assetto attuale del territorio.

In generale si richiama la circostanza dell'assunzione dell'attuale disciplina delle sottozone **D** all'interno delle prescrizioni del Piano Territoriale Paesistico, in virtù del riconoscimento esposto dallo stesso P.T.P. al punto 3 dell'art. 2 della Normativa d'Attuazione.

La superficie minima dei singoli lotti edificabili per le sottozone **D₁** resta fissata in 2.000 mq; per le sottozone **D₂** si prevedono lotti modulari di 1.400 mq e sottomodulari di 700 mq. Tali valori restano stabiliti in linea generale per le sottozone **D₁*** e **D₂***, salvo varianti introdotte formalmente a seguito di particolari esigenze previste col contratto d'area.

Con la redazione delle specifiche Norme Tecniche di Attuazione dei Piani attuativi potranno essere assunte soluzioni differenti, anche in riduzione della superficie dei lotti, non inferiore comunque a mq 700.

d) Standards

La **sa_{pu}** non dovrà essere inferiore al 10% della **s_t**; almeno il 50% della stessa **sa_{pu}** dovrà essere destinata al parcheggio, con esclusione delle sedi viarie; a tale dotazione territoriale si aggiungerà, nei singoli lotti, una superficie di parcheggio privato fino al raggiungimento di una dotazione minima di mq 1,00 di parcheggio per ogni 10,00 mc di nuova costruzione.

Per gli insediamenti commerciali e direzionali, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, dovrà corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

e) Densità edilizia

Le sottozone **D₁** e **D₁*** non saranno dotate né di indice territoriale né di quello fondiario, essendo tali parametri potenzialmente in conflitto con le necessità di altezza legati a particolari tipi di produzione. Sarà significativo invece - ai fini dell'edificabilità - l'**i_c**, che dovrà essere contenuto entro il valore del 50%.

Per le **D₂** e **D₂***, restando l'**i_c** pari al 50%, è previsto un **i_f** di 3,00 mc/mq.

Nella eventuale ridefinizione dei piani attuativi dovranno essere calcolati tutti gli apporti prodotti da eventuali preesistenze.

f) Altezze

L' a_{max} , per le sottozone D_2 e D_2^* , dovrà essere contenuta entro metri 10,00, salvo diverse prescrizioni di piani attuativi vigenti. Non saranno considerate - nella valutazione della a_{max} - eventuali ciminiere, comignoli, torrini, antenne e simili. Nella stessa sottozona sono consentiti i fabbricati di due piani, riservando il piano terra alle attività produttive, mentre eventuali locali accessori saranno localizzati al primo piano; sono consentiti i soppalchi interni purché la sottostante altezza non risulti inferiore a metri 3,70.

Non sono previste altezze massime - per le ragioni espresse - per i fabbricati ricadenti nelle sottozone D_1 e D_1^* .

g) Distacchi

Saranno stabiliti da appositi involucri - destinati a contenere le sagome di sedime dei fabbricati - che dovranno essere definiti, unitamente alla distribuzione in lotti, da parte dei dispositivi planovolumetrici che dovranno corredare i piani attuativi.

In generale la d_{fs} non dovrà essere inferiore a metri 15,00 dalle strade principali e a 10,00 da quelle secondarie; la d_{cl} e la d_{cp} non potranno essere inferiori a metri 10,00 per le D_1 e D_1^* , e a metri 5,00 per le D_2 e D_2^* . Portinerie, serbatoi interrati e cabine di trasformazione potranno comunque fruire di una d_{fs} di metri 5,00.

Per i distacchi fra pareti finestrate e per la d_{fa} dovranno essere garantiti non meno di metri 10,00 e, comunque, una distanza non inferiore a quella del fabbricato più alto.

Nel caso di lotti sottomodulari nella sottozona D_2 e D_2^* , sarà consentita l'edificazione in aderenza ad uno dei confini laterali, secondo una soluzione coordinata con quella del vicino confinante. Le pareti sul confine dovranno essere prive di finestrate.

Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni contenute in eventuali piani attuativi, che abbiano avuto vigenza, identificando particolari allineamenti o distacchi.

h) Tipologia

Le tipologie, salve particolari disposizioni dei piani attuativi, sono libere da particolari schematismi, dovendosi comunque perseguire le finalità funzionali connesse con le specifiche destinazioni di zona.

Tutte le superfici al contorno dei fabbricati, se non destinate al parcheggio, allo stoccaggio o alla movimentazione delle merci, dovranno essere sistemate e mantenute a verde. Nelle fasce di distacco sono vietate le costruzioni accessorie, quali box auto, tettoie, silos e depositi di ogni tipo, forni e caldaie, serbatoi, ciminiere etc..