

IL CENTRO URBANO

1. IL SISTEMA RESIDENZIALE

IL NUCLEO STORICO	
	ZONA A
	ZONA A: Servizi
LA CITTA' COMPATTA: ZONE DENSE	
	B1: Edificato saturo con forte componente di edilizia tradizionale
	B1: Servizi
	B2: Tessuti prevalentemente di case "minime" con componente unifamiliare e diffusa presenza di non finito
	B2: Servizi
	B3: Tessuto ad alta densita' con forti discontinuita' tra case unifamiliari basse
	B3: Servizi
	Isolati nei quali l'intervento di ristrutturazione urbanistica e' consentita per i soli servizi
	B-S: Comparto con cessione obbligatoria al 50%
	B-S*: Comparto con cessione obbligatoria al 75%
Nuovi allineamenti stradali	
LA CITTA' COMPATTA: ZONE SEMIDENSE	
	C*: Espansioni "consolidate": ambiti coperti da P.d.L. gia' attuati
	C*: Servizi
	C* *: Espansioni "in fase di integrazione" (ambiti con P.d.L. non ancora compiutamente definiti nell'iter procedurale e/o nella realizzazione)
	C* * : Servizi
	C.E - Sobborgo Giardino

2. IL SISTEMA PRODUTTIVO

LE ZONE PRODUTTIVE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI	
	D.p.: aree ad iniziativa privata gia' attivate dalla pianificazione previgente
	D.m.: aree in gran parte libere, impemiate sul perimetro del previgente P.I.P.
	D.r.u. : Comparti di risanamento urbanistico produttivo

3. IL SISTEMA DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE E DEI SERVIZI

SERVIZI GENERALI A SCALA URBANA E METROPOLITANA

	Gr : Sottozone gia' realizzate
	GA: Attrezzature polifunzionali, pubbliche e private gia' classificate "G3" nel precedente P.d.F.
	GB: Sottozone di nuova perimetrazione. Attrezzature polifunzionali, pubbliche e private
	G/S: Sottozone di nuova perimetrazione. Parchi urbani e servizi integrati
	GT: Impianti tecnici di scala urbana

SERVIZI LOCALI

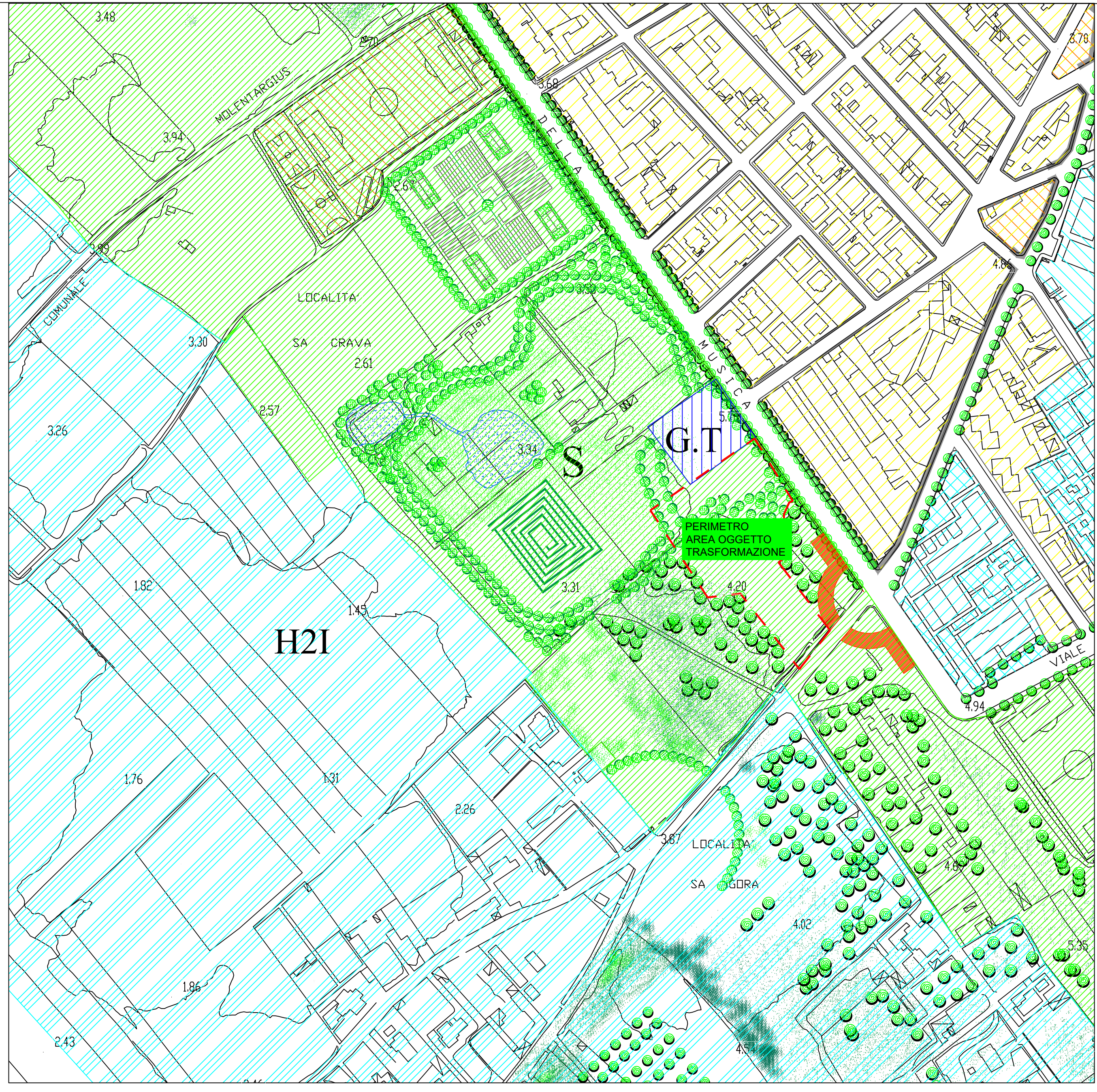
	ZONA S
--	--------

SISTEMA AMBIENTALE E DELLA SALVAGUARDIA

	H2I AMBITI NATURALISTICI DI SALVAGUARDIA
--	--

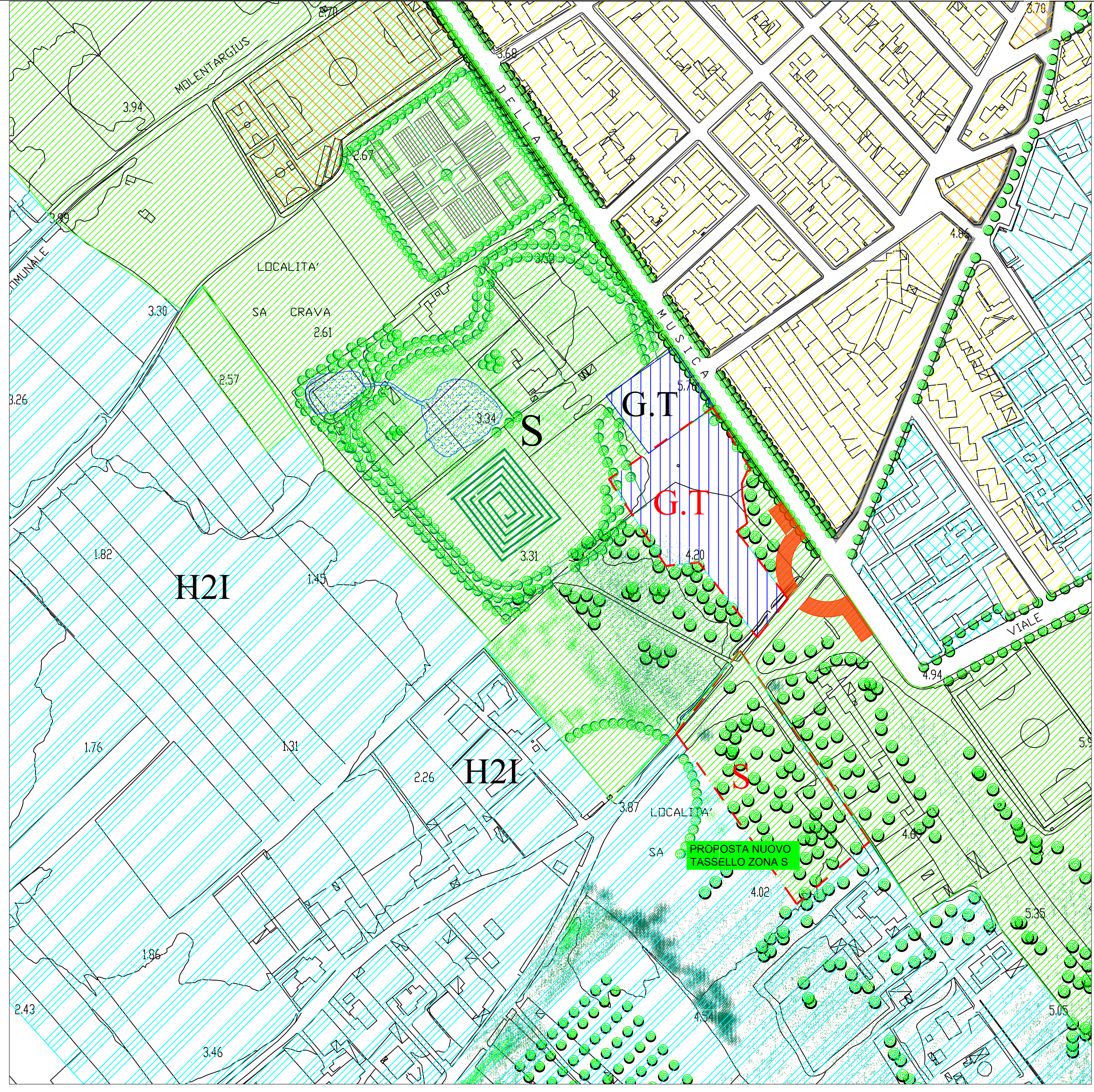
PUC COMUNE DI QUARTU S.ELENA ANTE OPERAM

SCALA 1:2000



PUC COMUNE DI QUARTU S.ELENA POST OPERAM

SCALA 1:2000



STRALCIO NORME PUC

STRALCIO N.T.A. AREA S - ANTE OPERAM

Art. 24 - Zone S
Sono gli ambiti destinati in generale a soddisfare il fabbisogno di verde e servizi per le Zone residenziali, con particolare riferimento alle Zone A e B per le quali l'individuazione delle S nelle loro differenti fattispecie è univocamente definita in sede di PUC, mentre per le Zone C tale individuazione può essere rimandata al Piano Attuativo oppure individuata come "obbligatoria" o "preferenziale" nelle Tavv. della Zonizzazione del PUC.

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

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

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

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

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

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

la ordinaria procedura espropriativa e realizzativa messa in atto da parte dell'A.C.,
il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, eventualmente anche sulla base di proposte di iniziativa privatistica;
nel caso di ricorso al P.P. si potrà procedere all'attuazione e realizzazione anche mediante:

il Comparto edificatorio pubblico-privato;
il Programma Integrato ai sensi delle L.179/92 e L.R. 16/94, regolati dai limiti di cui appresso, da intendersi come limiti massimi per il soggetto privato.
Il ruolo dei soggetti privati, se ammesso, può esplicarsi secondo due differenti modalità:

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

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

STRALCIO N.T.A. AREA GT2 - POST OPERAM

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

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

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

- le sottozone già realizzate, sia in quanto dotate di Piani attuativi, sia in quanto costituite da singoli manufatti edilizi assenti in regime di concessione diretta, contrassegnandole con la sigla "G.T." e con un numero d'ordine;

- le altre sottozone, sia che si tratti di G classificate dal P. di F. e non realizzate, sia che si tratti di nuove G identificate dal PUC.

(...)

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

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

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

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

- indice territoriale di utilizzazione pubblica: 1,00 mc/mq

La Sottozona si articola nei seguenti ambiti:

G.T.1 - Impianti tecnologici a servizio dell'Invaso del Simbrizio.

DESTINAZIONI PREVISTE:
IMPIANTI TECNICI DI SCALA URBANA

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

DESTINAZIONI PREVISTE:
IMPIANTI TECNICI DI SCALA URBANA

PROPOSTA NUOVA AREE S

	SUPERFICIE OGGETTO DI TRASFORMAZIONE DA ZONA S A ZONA GT2 :	7312 mq
	NUOVA ZONA GT2:	mq 7312
	ZONE S DA RICOLLOCARE:	mq 7312
	NUOVA ZONA S:	mq 7312

PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO

SCALA 1:1000

