

Documento inviato con Protocollo
Digitale visibile sul messaggio di PEC.

protocollo@pec.comune.sassari.it



Codice identificativo marche da
bollo da €. 16,00 x 1

ID: 01211266195851

COMUNE DI SASSARI

Cod. Fisc. 00239740905

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE,
PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

IL DIRIGENTE

a norma dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii., in riferimento alla richiesta Prot. n. 256979 del 05.12.2022 presentata da **Atzeri Ignazia** e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati,

CERTIFICA

che il Terreno distinto nella Sez.Sassari-Agro Catasto Terreni al Foglio 73 Mappale 467,

secondo le previsioni del PUC approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale, n.35 del 18.11.2014 e pubblicato sul Buras n. 58 del 11.12.2014, variante n. 08 approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 06.10.2022 e pubblicata sul Buras n. 49 del 27.10.2022 e successiva variante n. 12, adottata preliminarmente con Delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 28.04.2022 per la quale valgono le norme di salvaguardia

**è compreso nella SOTTOZONA C3.b.2,
che prevede quanto segue:**

ART. 28 - SOTTOZONE C – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI

1. DEFINIZIONE E RAPPORTI CON IL PPR

Le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B.

La pianificazione comunale sulle zone C individua le seguenti sottozone:

SOTTOZONE C1 - espansioni già previste dal PRGC approvato con decreto n°1064/u del 17.10.1986

SOTTOZONE C3 - espansioni di nuova programmazione su parti di territorio inedificate – o parzialmente inedificate, ma nelle quali l'edificazione non raggiunge i limiti di superficie richiesti per le zone b – nelle quali si prevede di indirizzare lo sviluppo futuro rispondendo ad esigenze insediative di tipo prevalentemente residenziale. Si dividono in:

- C3A - Aree di espansione derivate dal PRGC/86.
- C3B - Aree di espansione funzionali alla riqualificazione delle periferie e dei nuclei edilizi interni al campo urbano
- C3B* - Aree di espansione residenziale necessarie per la riqualificazione e il completamento delle periferie e delle borgate urbane.
- C3C - Aree di espansione necessarie per la riqualificazione urbana ed il completamento funzionale dei nuclei rurali e costieri.
- C3B/ERP - Aree di espansione residenziale funzionali all'insediamento di edilizia residenziale sociale.

2. INDIRIZZI NORMATIVI

Gli interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione devono essere orientati: - a completare l'impianto urbano e ad omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri del contesto; - alla integrazione plurifunzionale, verificando e rafforzando la dotazione dei servizi e delle attrezzature collettive in modo da costituire differenti livelli di centralità urbana; - assicurare, sotto il profilo delle forme insediative e



delle consistenze dimensionali, la compatibilità con il contesto, avuto riguardo ai requisiti tipologici e funzionali caratteristici delle attività da insediare.

In tutte le zone C, per gli interventi di edificazione /trasformazione territoriale, devono essere osservate le disposizioni di cui al D.A. 2266/U/1983 anche se non espressamente riportate nelle presenti NTA e nel PUC.

3. PRESCRIZIONI PAI

Qualora vi siano aree delle zone territoriali omogenee di cui al presente capo ricadenti nelle aree individuate di pericolosità idraulica e/o da frana, si applicano le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PAI e, nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione delle stesse, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo aggiornato

ART. 12 - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

1. Il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica viene soddisfatto attraverso le seguenti modalità:
 - individuazione di sottozone "C3 ERP" di proprietà pubblica, specificatamente destinate ad insediamenti di edilizia residenziale pubblica;
 - individuazione di sottozone "C3.b ERP" di proprietà privata, da utilizzare con il meccanismo di cui all'art. 1, c.258 della Legge n. 244 del 24.12.2007 (vedi art. 35 delle presenti N.T.A.);
 - individuazione di sottozone di espansione residenziale C3, in applicazione dell'articolo 40 della L.R. 45/1989 secondo cui "I Comuni nell'approvare i piani attuativi interessanti zone residenziali possono riservare da un minimo del 40% ad un massimo del 70% della volumetria realizzabile ai piani per l'edilizia economica e popolare ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167, e s.m.i.

ART. 30 – SOTTOZONE C3 – PRESCRIZIONI

1. In tutte le sottozone C3, ad eccezione delle sottozone C3c (nuove aree di espansione necessarie per la riqualificazione urbana ed il completamento funzionale dei nuclei rurali e costieri di cui all'art. 34 delle N.T.A.) e dei comparti e/o unità di intervento aventi superficie territoriale inferiore ad un ettaro, è prescritta la riserva del 40% della volumetria complessiva, da destinare ad edilizia residenziale pubblica.
2. Per tutte le zone di espansione C3 interne al sistema dei Campi ambientali, la redazione del PUA deve comprendere una approfondita rappresentazione grafica e fotografica dell'esistente con rilievo topografico delle alberature e di ogni altra eventuale componente di interesse ambientale, corredato dalla sintetica definizione dell'impianto urbanistico che si intende sviluppare nel rispetto delle caratteristiche rilevate.

ART. 32 - SOTTOZONE C3B – RIQUALIFICAZIONE PERIFERIE E NUCLEI EDILIZI INTERNI AL CAMPO AMBIENTALE N.1 (URBANO)

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Sono le nuove aree di espansione, funzionali alla riqualificazione delle periferie e dei nuclei edilizi interni ed esterni al campo urbano, differenziate in funzione dell'indice territoriale.

Le sottozone C3b sono diversificate in:

	It max (mc/mq)	H max (m)	RC max (%)
SOTTOZONE C3b nelle quali è previsto il ricorso al meccanismo del trasferimento di volumetria			
C3b.1	0,35	2 piani fuori terra = 7,50 m	50
C3b.2	0.52	3 piani fuori terra = 10,50 m	50
SOTTOZONE C3b nelle quali è previsto il ricorso al meccanismo della perequazione			
C3b3 – PN/1 Via Prunizzedda Tav. 5.8.4.1	0.69	da P.N.	50
C3b3 – PN/2 Via Istria Tav. 5.8.4.2	0.69	da P.N.	50

Distanze: Si rinvia alla disciplina in merito alle distanze, contenuta nel titolo II capo IV del R.E. Per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt. 6.

In ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

PUA DI INIZIATIVA PRIVATA. Le sottozone C3b1 e C3b2, che partecipano al meccanismo del trasferimento delle volumetrie dalle sottozone B2_PN, si attuano con le modalità dei progetti Integrati attraverso il comparto edificatorio. Per le zone C3b3-PN si devono rispettare le indicazioni

prescrittive contenute nei progetti norma sopraindicati (vedasi art. 84 NTA). Ai sensi del D.A. del 20/12/1983 n°2266/U, il volume territoriale edificabile, determinato sulla base della Superficie territoriale, dovrà essere così distribuito: - il 70% destinazione residenziale; - il 20% destinazione servizi connessi con le residenze; - il 10% servizi pubblici.

3. CATEGORIE D'INTERVENTO:

In assenza di PUA	I1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
	I2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	I3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
	I4	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (SENZA INCREMENTO DI VOLUMETRIA)
In presenza di PUA approvato	SONO CONSENTITI TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO PIANO ATTUATIVO	

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Per la destinazione residenziale (70% del Volume territoriale):

MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA

RES01 - Residenziale abitativa

Per la destinazione servizi connessi con le residenze:

MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA

RES02 - Strutture ricettive extralberghiere

RES02.a - Bed & Breakfast

RES02.b - Residence

RES02.c - Boat & Breakfast

RES02.d - Domos

RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV)

RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza

RES03.a - studi professionali (locali dove si esercita una professione subordinata all'iscrizione in albi/ordini/collegi professionali, ecc), di superficie utile netta non superiore a 400 mq;

RES03.b - attività commerciali aventi superficie non superiore al doppio della superficie degli esercizi di vicinato definita dall'articolo 4 della L.R. n. 5/2006, e pertanto aventi superficie di vendita non superiore a 500 mq;

RES03.c - attività artigianali (laboratori artigianali e/o tecnico scientifici compatibili con la residenza) e socio-sanitarie (ambulatori, laboratori di analisi, ecc) di superficie utile netta non superiore a 500 mq;

RES03.d - attività di ristorazione e uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 mq

RES03.e - attività turistico-ricettiva classificabile "alberghiera" ai sensi delle vigenti norme sul turismo, avente superficie utile netta (comprensiva di tutti gli ambienti costituenti l'attività, quali posti letto, servizi igienici, spazi per la preparazione e il consumo dei cibi, spazi di relazione e spazi comuni) non superiore a 500 mq;

MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA

TR01 - Strutture ricettive alberghiere

TR01.a - Alberghi

TR01.b - Alberghi residenziali

TR01.c - Villaggi albergo

TR01.d - Alberghi diffusi

TR02 Strutture ricettive extralberghiere

TR02.a - Case per ferie

TR02.b - Ostelli per la gioventù

MACROCATEGORIA 3 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE

AI01 - Attività produttive di beni

AI01.a - Attività produttive di beni compatibili con la residenza

AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso.

MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA

DIR - Direzionale

DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati
DIR02 - Attività produttive di servizi
DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università
DIR05a - Strutture di culto, religiose (chiese, conventi, seminari e luoghi di culto)
DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura
DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali
DIR07 - Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili, ecc
DIR09 - Attrezzature e strutture per la mobilità
COMM - Commercio
COMM01a - Esercizi di vicinato (EV)
COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)
COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro
COMM05 - Commercio all'ingrosso
COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per le zone C3b3_PN1 e C3b3_PN2 nelle quali è previsto il ricorso a meccanismi perequativi l'indice complessivo risultante non potrà essere superiore a 1,5 mc/mq e le cessioni standard, comprensive anche delle quote relative agli abitanti insediabili in applicazione della perequazione, devono essere integralmente assicurate all'interno della zona C interessata e non potranno essere inferiori a 27,65 mq/ab. L'indice complessivo risultante per le zone C3b non potrà essere superiore a 1,5 mc/mq e le cessioni di standard non potranno essere inferiori a 27,65 mq/ab.

Si fa presente che ulteriori parametri relativi all'area oggetto del presente certificato possono essere riportati nell'Allegato F Regolamento paesaggistico edilizio.

Il presente certificato, in quanto redatto ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380, è compilato esclusivamente in conformità alle risultanze degli strumenti urbanistici di rango comunale vigenti ed adottati, pertanto non potrà dar conto dell'esistenza di vincoli sovraordinati o altre prescrizioni ove gli stessi non siano riportati negli strumenti urbanistici di livello comunale.

Sulle indicazioni del presente certificato prevalgono le norme sovraordinate, con particolare riferimento al P.P.R. approvato dalla R.A.S. con deliberazione n.36/7 del 5 settembre 2006. Relativamente alla eventuale presenza di vincoli paesaggistici si rimanda alla normativa specifica che disciplina la materia.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Il presente certificato non vale quale attestazione della potestà edificatoria dell'area.

Si rilascia il presente certificato per tutti gli usi consentiti dalla Legge.

Si da atto che i soggetti che adottano il presente atto non incorrono in alcuna delle cause di incompatibilità previste dalla normativa vigente, con particolare riferimento al codice di comportamento e alla normativa anticorruzione, e non sussistono conflitti di interesse in relazione all'oggetto dell'atto con riferimento alla normativa vigente, con particolare riferimento a quella relativa alla prevenzione della corruzione.



Responsabile del procedimento

Geom. Giuseppe Maioli



Sassari li 20.01.2023



Il Dirigente

Ing. Giovanni Antonio Pisoni



PISONI GIOVANNI
ANTONIO
25.01.2023
09:26:36
GMT+01:00

Documento informatico con firma digitale conservato presso l'Amministrazione ai sensi del C.A.D. D.Lgs.82/2005.

