

COMMITTENTE Sorgenia Renewables S.r.l. Via Algardi, 4 - 20148 Milano (MI) sorgeniarenewables@sorgenia.it	 	COD. ELABORATO SR-NS-RC10
ELABORAZIONI I.A.T. Consulenza e progetti S.r.l. con socio unico - Via Giua s.n.c. - Z.I. CACIP, 09122 Cagliari (CA) Tel./Fax +39.070.658297 Web www.iatprogetti.it		PAGINA 1 di 5

REGIONE SARDEGNA

PROVINCIA DI ORISTANO

IMPIANTO EOLICO NEI COMUNI DI SENEGHE E NARBOLIA POTENZA MASSIMA IN IMMISSIONE DI 75 MW COMPRENSIVA DI SISTEMA DI ACCUMULO INTEGRATO DA 15,60 MW



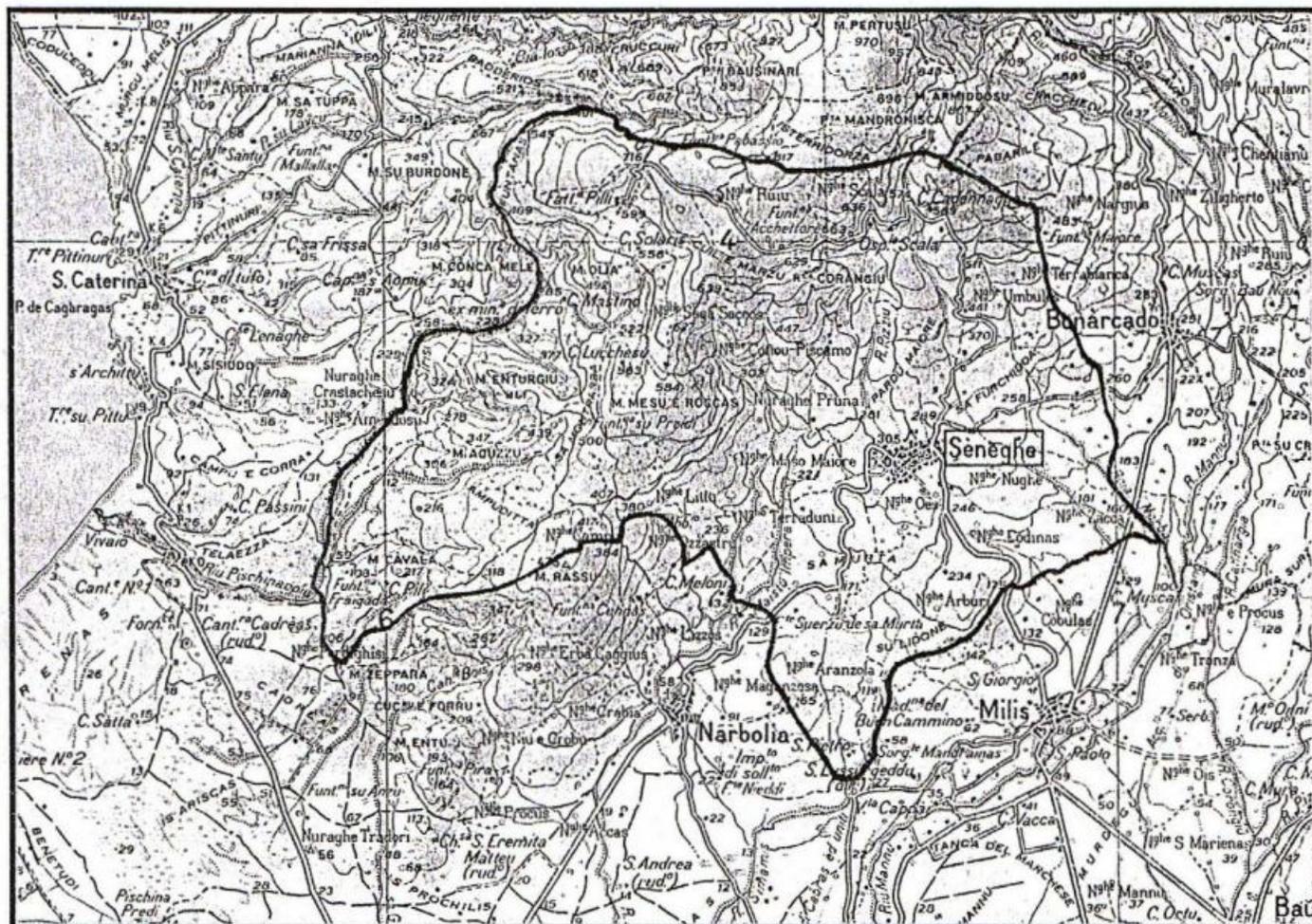
OGGETTO PROGETTO DEFINITIVO	TITOLO STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE STRUMENTI URBANISTICI				
PROGETTAZIONE I.A.T. CONSULENZA E PROGETTI S.R.L. ING. GIUSEPPE FRONGIA	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> GRUPPO DI PROGETTAZIONE Ing. Giuseppe Frongia (coordinatore e responsabile) Ing. Marianna Barbarino Ing. Enrica Batzella Pian.Terr. Andrea Cappai Ing. Gianfranco Corda Ing. Paolo Desogus Pian. Terr. Veronica Fais Ing. Gianluca Melis Ing. Andrea Onnis Pian. Terr. Eleonora Re Ing. Elisa Roych Ing. Marco Utzeri </td> <td style="vertical-align: top;"> CONTRIBUTI SPECIALISTICI Ce.Pi.Sar (Chiroterofauna) Ing. Antonio Dedoni (acustica) Dott. Geol. Maria Francesca Lobina (Geologia) Agr. Dott. Nat. Nicola Manis (Pedologia) Dott. Nat. Francesco Mascia (Flora) Dott. Nat. Maurizio Medda (Fauna) Dott. Matteo Tatti (Archeologia) Dott.ssa Alice Nozza (Archeologia) </td> </tr> </table>	GRUPPO DI PROGETTAZIONE Ing. Giuseppe Frongia (coordinatore e responsabile) Ing. Marianna Barbarino Ing. Enrica Batzella Pian.Terr. Andrea Cappai Ing. Gianfranco Corda Ing. Paolo Desogus Pian. Terr. Veronica Fais Ing. Gianluca Melis Ing. Andrea Onnis Pian. Terr. Eleonora Re Ing. Elisa Roych Ing. Marco Utzeri	CONTRIBUTI SPECIALISTICI Ce.Pi.Sar (Chiroterofauna) Ing. Antonio Dedoni (acustica) Dott. Geol. Maria Francesca Lobina (Geologia) Agr. Dott. Nat. Nicola Manis (Pedologia) Dott. Nat. Francesco Mascia (Flora) Dott. Nat. Maurizio Medda (Fauna) Dott. Matteo Tatti (Archeologia) Dott.ssa Alice Nozza (Archeologia)		
GRUPPO DI PROGETTAZIONE Ing. Giuseppe Frongia (coordinatore e responsabile) Ing. Marianna Barbarino Ing. Enrica Batzella Pian.Terr. Andrea Cappai Ing. Gianfranco Corda Ing. Paolo Desogus Pian. Terr. Veronica Fais Ing. Gianluca Melis Ing. Andrea Onnis Pian. Terr. Eleonora Re Ing. Elisa Roych Ing. Marco Utzeri	CONTRIBUTI SPECIALISTICI Ce.Pi.Sar (Chiroterofauna) Ing. Antonio Dedoni (acustica) Dott. Geol. Maria Francesca Lobina (Geologia) Agr. Dott. Nat. Nicola Manis (Pedologia) Dott. Nat. Francesco Mascia (Flora) Dott. Nat. Maurizio Medda (Fauna) Dott. Matteo Tatti (Archeologia) Dott.ssa Alice Nozza (Archeologia)				
Cod. pratica 2022/0301c Nome File: SR-NS-RC10 Stralcio norme tecniche di attuazione strumenti urbanistici					
0	Giugno 2023	Emissione per procedura di VIA	IAT	GF	SR
REV.	DATA	DESCRIZIONE	ESEG.	CONTR.	APPR.
Disegni, calcoli, specifiche e tutte le altre informazioni contenute nel presente documento sono di proprietà della I.A.T. Consulenza e progetti s.r.l. Al ricevimento di questo documento la stessa diffida pertanto di riprodurlo, in tutto o in parte, e di rivelarne il contenuto in assenza di esplicita autorizzazione.					

COMUNE DI SENEGHE

(Provincia di Oristano)

PIANO URBANISTICO COMUNALE

(Adeguamento al P.T.P. del Montiferru - n° 8)



NORME DI ATTUAZIONE

ALL. 5

DATA:
29 SET. 1997

IL PROGETTISTA
(Ing. Francesco Sechi)

IL SINDACO
(Ing. Salvatore Pintus)

STUDIO TECNICO
Dott. Ing.
FRANCESCO SECHI
Via Lussu s.n. - Oristano
Tel. 70325 - 70147
Partita I.V.A.

00006830954

INDICE GENERALE

Art. 1	VALIDITÀ DELLE NORME	5
Art. 2	CARTOGRAFIA.....	5
Art. 3	ATTUAZIONE.....	6
Art. 4	AREE SOGGETTE AL REGIME AUTORIZZATORIO EX LEGGE 1497/39	6
Art. 5	INDIRIZZI DI PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE	7
Art. 6	INDIRIZZI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	7
Art. 7	STUDIO DI COMPATIBILITÀ PAESISTICO AMBIENTALE.....	8
Art. 8	NORME E PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DEI PROGETTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE.....	9
Art. 9	NORME PER LE LOTTIZZAZIONI	10
Art. 10	ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE.....	12
Art. 11	ZONA A, INTERNA ALL'ABITATO E DI PREGIO AMBIENTALE E TRADIZIONALE.....	13
ART. 12	ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	13
Art. 13	SOTTOZONA C1 - ESPANSIONE RESIDENZIALE DA REGOLAMENTARE CON PIANI ATTUATIVI.....	16
Art. 14	SOTTOZONA C2 - ESPANSIONE RESIDENZIALE DOTATA DI PIANI ATTUATIVI	18
Art. 15	SOTTOZONA D1 ARTIGIANALE - P.I.P.	18
Art. 16	SOTTOZONA D2 - ARTIGIANALE - COMMERCIALE	18
Art. 17	ZONA E - AGRICOLA.....	20
Art. 18	SOTTOZONA AGRICOLA E1	25
Art. 19	SOTTOZONA AGRICOLA E2	26
Art. 20	SOTTOZONA AGRICOLA E5 - SOTTOZONA AGRICOLA E5a.....	26
Art. 21	SOTTOZONA AGRICOLA E5b	27
Art. 22	ZONA G - SERVIZI GENERALI.....	28
Art. 23	ZONA H - SALVAGUARDIA	28
Art. 24	SOTTOZONA H1 - DI RISPETTO ARCHEOLOGICO.....	28
Art. 25	SOTTOZONA H2 DI RISPETTO CIMITERIALE E STRADALE.....	30
Art. 26	VIABILITÀ	30

COMUNE DI SENEGHE

PIANO URBANISTICO COMUNALE

NORME URBANISTICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 VALIDITÀ DELLE NORME

Le presenti norme si integrano con quelle del Regolamento Edilizio del Comune di Seneghe con particolare riguardo alla disciplina urbanistica relativa alle zone del centro urbano e del territorio del Comune, alle zone di espansione residenziale, alle altre zone territoriali omogenee previste dall'articolo 3 del D.Ass.EE.LL. Fin.Urb. del 20.12.1983 n° 2266/U.

Le norme tengono conto delle analisi e degli accertamenti posti alla base del P.T.P. n° 8 del Montiferru, al quale si è fatto riferimento per reperire le peculiarità proprie di ciascuna zona, e che è stato integrato con l'eliminazione degli scostamenti derivanti dalle differenti scale di interpretazione cartografica e dagli accertamenti sopralluogo.

Sono stabiliti i vari indici edilizi, le distanze fra gli edifici, le altezze ed in generale i vari vincoli che debbono essere rispettati nell'attività edificatoria.

Art. 2 CARTOGRAFIA

E' interessato al Piano Urbanistico Comunale l'intero territorio del Comune ed in particolare l'aggregato urbano.

Le localizzazioni delle varie zone sono riportate nelle planimetrie rappresentate nel rapporto 1:2.000 per l'aggregato urbano ed 1:10.000 per il territorio.

Art. 3 ATTUAZIONE

Il Piano Urbanistico Comunale prevede:

- a) le modalità di attuazione degli interventi con concessione diretta;
- b) l'esecuzione di piani urbanistici attuativi secondo le procedure previste dall'articolo 21 della L.R. 45/89;
- c) le norme di adeguamento al P.T.P. n. 8.
- d) l'esecuzione di lottizzazioni di aree da parte dei privati secondo le prescrizioni di zona risultanti dalle presenti norme e secondo le indicazioni delle planimetrie allegate al P.U.C. nell'osservanza delle norme dettate dalla Legge Urbanistica n. 1150/42, dalla Legge integrativa n. 765/67, dalla L.R. 22.12.1989 n. 45 e dalle disposizioni impartite dalla Regione Autonoma della Sardegna;
- e) l'applicazione di vincoli su aree e beni determinati.

Art. 4 AREE SOGGETTE AL REGIME AUTORIZZATORIO EX LEGGE 1497/39

Il regime di tutela e di autorizzazione di cui alla L.1497/39 articolo 7 si applica alle aree poste all'interno dell'apposita perimetrazione segnata nella tavola 10 - Ambiti di tutela, desunta con modifiche dal P.T.P., per le quali le norme di attuazione dello stesso Piano hanno efficacia vincolante, con le esclusioni stabilite dall'articolo 3 delle *Disposizioni di omogeneizzazione e coordinamento dei P.T.P.*.

Sono individuate zone vincolate nelle fasce adiacenti ai corsi d'acqua risultanti sull'elenco delle acque pubbliche trasmesso dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali con nota in data 25.10.84 n. 5972.

Le opere pubbliche, per le quali non è richiesta la valutazione dell'impatto ambientale ai sensi dell'articolo 1 del D.P.C.M. 377 del 10.08.88, e per le quali è prescritta l'autorizzazione di cui all'articolo 7 della L. 1497/39, previo studio di compatibilità ambientale di cui all'articolo 7 successivo sono le seguenti:

- opere stradali;

- opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;
- i depuratori consortili.

Art. 5 INDIRIZZI DI PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE

Al fine di garantire la valorizzazione anche degli aspetti percettivi e formali dei luoghi vengono formulati i seguenti indirizzi di pianificazione e progettazione delle opere di trasformazione territoriale:

- Interventi di riedificazione ambientale con creazione di celle ecologiche con la funzione di incrementare la diversità di specie;
- Inerbimento delle scarpate delle colmate con funzione di consolidamento e diversificazione biologica;
- Piantumazione ed inerbimento delle aree delle scarpate delle strade;
- Formazione di percorsi polifunzionali attrezzati.

Art. 6 INDIRIZZI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Gli ambiti di conservazione integrale "1" sono compresi nella zona agricola E5a, per le quali le norme relative garantiscono la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, morfologici e archeologici, con interventi che rientrano negli usi consentiti dall'articolo 14 delle norme di attuazione del P.T.P..

Gli ambiti di grado "2a" ricadono nella sottozona agricola E5b, e gli ambiti di tutela "2b" nelle sottozone agricole E2 ed E1.

Le volumetrie massime edificabili sono determinate dagli indici fondiari ammessi per le singole sottozone nel rispetto delle "Direttive per le zone agricole" articolo 8 della L.R. 45/89" dettate dal D.P.G.R. n. 228 del 03.08.1994.

Le norme stabilite negli articoli 17,18,19,20 e 21 relative alle sottozone E, nelle quali sono interamente comprese le aree degli **ambiti di trasformazione di grado "2a" e "2b" di tutela**, specificano i limiti ed i criteri degli interventi ammissibili, nonché le volumetrie massime edificabili.

Nelle aree che rientrano entro il perimetro proposto per il Piano del Parco del Montiferru, ai sensi della L.R. n. 31/89, trovano contestuale applicazione, sino all'approvazione del Piano del Parco, le norme del P.U.C. e le norme di salvaguardia di cui all'articolo 26 della citata L.R. 31/89.

Art. 7 STUDIO DI COMPATIBILITÀ PAESISTICO AMBIENTALE

Nei casi in cui è prescritta la previa verifica di compatibilità ambientale i proponenti soggetti pubblici e privati debbono produrre ai competenti organi dell'Amministrazione Regionale, in via preventiva o a corredo dell'atto da autorizzare, lo studio di compatibilità paesistico ambientale, che, nell'osservanza dell'articolo 9 delle N.A. del P.T.P., si compone dei seguenti elaborati illustrativi e di indagine:

- a) individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria;
- b) descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
- c) caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;
- d) simulazione degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e sugli altri componenti ambientali, valutando anche le possibili alternative di localizzazione considerate ;
- e) concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

Lo studio di compatibilità paesistico ambientale è richiesto per la fattibilità tecnica dei vari progetti, piani, programmi suscettibili di esercitare un rilevante

impatto paesistico ambientale all'interno della perimetrazione degli ambiti di efficacia vincolante del P.T.P.

Lo studio di compatibilità ambientale è correlato al rilascio dell'occorrente autorizzazione di cui all'articolo 7 della L. 1497/39.

Art. 8 NORME E PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DEI PROGETTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE

I piani attuativi, particolareggiati o di recupero, riguardanti gli isolati del centro abitato parzialmente edificati, debbono rispettare il carattere tradizionale dell'ambiente, l'altezza degli edifici non sarà superiore alla media delle altezze degli edifici posti nelle adiacenze e nel recupero si dovranno valorizzare gli elementi architettonici tradizionali.

Ai fini della determinazione dei limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno, ai sensi dell'articolo 2 del D.P.C.M. 01.03.91, viene stabilita la seguente classificazione per le diverse zone del territorio:

- Classe II - Zone residenziali A, B, e C di espansione:

livello sonoro massimo diurno 55 dB, notturno 45 dB;

- Classe III - Zona D:

livello sonoro massimo diurno 60 dB, notturno 50 dB.

Per l'accertamento degli effetti degli inquinanti persistenti sulla qualità delle acque sotterranee nonché per conoscere l'evolversi delle condizioni di sfruttamento delle falde, l'Amministrazione provvederà periodicamente a disporre le indagini necessarie.

Nei progetti di costruzioni stradali o che comunque comportino movimenti di terra sarà prevista la sistemazione dei rilevati e le scarpate degli scavi con la messa a dimora di talee e semina di prato. Inoltre saranno accertati l'esistenza di

fenomeni di erosione accelerata e sarà verificata la stabilità dei pendii.

I progetti stradali di sistemazione o di nuova apertura dovranno prevedere sottopassi di uso faunistico.

I progetti delle nuove costruzioni in zona E agricola o in zona H di salvaguardia, dovranno prevedere barriere verdi di mascheramento degli edifici.

Per la tutela del paesaggio, compromesso dall'esecuzione di insediamenti saranno confrontate le caratteristiche dell'opera con i caratteri fisici del territorio in termini di colore, disegno e forma, correggendo i risultati in relazione ai rapporti geometrici esistenti fra la sagoma dell'opera ed il profilo del paesaggio di sfondo, attenuando l'impatto con piantumazioni o barriere vegetative.

Per visualizzare l'impatto il progetto preliminare dell'opera dovrà comprendere un elaborato di simulazione del paesaggio mediante fotomontaggi.

Art. 9 NORME PER LE LOTTIZZAZIONI

Le lottizzazioni, redatte e firmate da un professionista abilitato a termini di legge, devono:

a) Prevedere, secondo un disegno organico, la sistemazione urbanistica del territorio, con la possibilità di attuazione con convenzioni per stralci funzionali relativi alle unità minime di intervento definite dalle presenti norme e approvate dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Comunale.

b) prevedere le opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognatura di acque nere e bianche, eventuale impianto di depurazione, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, da concordare in fase di attuazione con l'ENEL, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, impianti di linea telefonica, da concordare in fase di attuazione con la S.I.P.).

Possono essere consentiti impegni minori in particolari casi in cui le superfici da lottizzare siano totalmente o parzialmente urbanizzate.

c) inquadarsi nelle previsioni del Piano Urbanistico Comunale senza pregiudicare le linee e gli sviluppi, anche per quanto attiene alla rete stradale principale, indispensabile per attuare razionalmente gli interventi edificatori.

I progetti di lottizzazione devono comprendere i seguenti elaborati:

- 1) Relazione illustrativa, calcolo degli standards urbanistici e previsione delle opere di urbanizzazione.
- 2) Stralcio del Piano Urbanistico Comunale riferito alla zona interessata (norme di attuazione e planimetria).
- 3) Planimetrie:
 - a) Studio Urbanistico (1:500 o 1:1000).
 - b) Piano quotato ante e post sistemazione (1:500).
 - c) Studio planivolumetrico.
 - d) Piano catastale ed elenco delle ditte e quote di proprietà.
- 4) Norme di attuazione integrative al Piano Urbanistico Comunale.
- 5) Tipologie edilizie (1:200).
- 6) Progetti di massima delle reti idriche, fognarie, stradali, elettriche, telefoniche e di illuminazione pubblica.
- 7) Relazione geotecnica e geologica.
- 8) Computo metrico estimativo delle opere, con applicazione dei prezzi risultanti dal Prezziario Regionale delle Opere Pubbliche.
- 9) Schema di convenzione.

Art. 10 ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il Comune di Seneghe nel centro urbano e per il restante territorio è articolato nell'ambito delle seguenti zone e sottozone omogenee:

Zona A: Centro storico e di pregio ambientale dotato di Piano Particolareggiato.

Zona B: Zona di completamento residenziale.

Zona C:

Sottozona C1: di espansione residenziale da regolamentare con Piani di attuazione, piani di lottizzazione o piani di zona .

Sottozona C2: di espansione residenziale già regolamentata con Piano attuativo.

Zona D:

Sottozona D1: aree comprese nel Piano per gli insediamenti produttivi già regolamentate.

Sottozona D2: aree a destinazione artigianale e commerciale da regolamentare con piano attuativo.

Zona E: Zona agricola.

Sottozona E1: a produzione agricola tipica e specializzata (zona olivetata).

Sottozona E2: a estensione prevalente con funzione zootecnica e agricolo-produttiva.

Sottozona E5a: aree boscate ed aree pascolative della montagna del Montiferru, comprese in ambito di conservazione integrale "1".

Sottozona E5b: aree boscate ed aree pascolative della montagna del Montiferru.

Zona G: Servizi generali: Parti del territorio già utilizzate per impianti e servizi di interesse generale pubblici.

Zona H di Salvaguardia: Zona di rispetto stradale, cimiteriale o igienico, o di pregio archeologico:

Sottozona H1: di rispetto archeologico.

Sottozona H2: di rispetto stradale e cimiteriale.

Aree S: Spazi pubblici per servizi:

S1: Aree per l'istruzione.

S2: Attrezzature di interesse comune.

S3: Spazi pubblici attrezzati per gioco, sport, attrezzature.

S4: Aree per parcheggi pubblici.

Art. 11 ZONA A, INTERNA ALL'ABITATO E DI PREGIO AMBIENTALE E TRADIZIONALE

I diversi tipi di intervento da attuare nel centro compreso nella Zona A sono descritti nel Piano Particolareggiato vigente e consistono principalmente nella conservazione, risanamento, ricostruzione e costruzione ex novo, e sono definiti in dettaglio per le diverse categorie di organismi edilizi.

ART. 12 ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

La zona interessa gli isolati dell'abitato, di costruzione anche recente e caratterizzati da una viabilità di formazione episodica e non preordinata.

Per essa si prescrive una edificazione con indice fabbricabilità fondiaria che non superi i 3,00 mc/mq di utilizzazione fondiaria e che potrà essere elevata a 5,00 mc/mq con piano particolareggiato.

Il rapporto di copertura non potrà essere superiore a 3/5, con possibilità di aumento fino a 4/5, di cui almeno 1/5 per le pertinenze.

Di norma le costruzioni saranno eseguite sul filo strada ove sia individuabile una caratterizzazione continua, comunque verrà rispettato un allineamento.

In caso di nuovi allineamenti stradali gli edifici devono essere disposti in unico allineamento e potranno essere consentiti arretramenti purché vengano risolti in forma esteticamente accettabile a giudizio della Commissione Edilizia Comunale.

Sono ammesse le costruzioni sul confine di proprietà.

In caso di arretramento la distanza minima fra le pareti finestrate e qualsiasi corpo di fabbrica, fatta eccezione per i locali accessori come le pertinenze o locali di servizio all'interno del lotto per le quali sarà rispettata la distanza di 3.00 (tre) m., non potrà essere inferiore a ml. 8.00 (otto).

Potranno essere costruite pareti finestrate verso il fondo inedificato del vicino a distanza superiore o uguale a ml. 4.00 (quattro).

Le distanze fra le costruzioni potranno essere ridotte a 3.00 (tre) m., quando le pareti prospettanti sono cieche o abbiano solamente aperture con le caratteristiche delle luci legali.

Potranno essere costruite pareti cieche verso il fondo inedificato del vicino a distanza superiore o uguale a ml. 1.50.

Nelle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a ml. 20 (venti), nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze fra le pareti comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è consentita la riduzione delle distanze nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle previste per le pareti finestrate, purché nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Le nuove costruzioni devono inserirsi in modo coerente con i volumi esistenti al contorno al fine di armonizzare col disegno urbano preesistente.

Quando la parete finestrata che prospetta sul confine è inclinata rispetto a questo, le distanze regolamentari vengono misurate ortogonalmente alla parete nel punto più prossimo della parete.

L'altezza degli edifici non potrà superare l'altezza media degli edifici preesistenti nelle adiacenze e che risultano in rapporto visuale con la costruzione in progetto.

Le costruzioni dovranno uniformarsi al carattere della tradizione locale, in particolare i manti di copertura dovranno essere in tegole coppi e comunque in laterizio.

Gli infissi saranno preferibilmente in legno o in altro materiale ma con l'esclusione dell'alluminio anodizzato.

Dovranno evitarsi, almeno nei prospetti che sono in diretto rapporto visuale con la via pubblica, elementi di finitura che risultino in contrasto con quelle tradizionali.

Per le tinteggiature di pareti esterne e verniciature di infissi esterni sarà concordata la scelta dei tipi e dei colori sulla base di una cartella predisposta dall'Amministrazione.

Nell'ambito degli attuali isolati sono consentiti i cortili chiusi e le chiostrine.

Oltre i fabbricati per abitazioni sono ammessi, uffici e negozi, e servizi connessi con le residenze nonché laboratori artigianali non molesti a giudizio della C.E.C., e che comunque rientrino nei limiti di esposizione al rumore della Classe II.

Si fa divieto di installazioni di tipo produttivo industriale.

Ogni nuovo edificio deve essere dotato di una superficie per la sosta privata pari a 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

All'interno dei cortili sono consentite costruzioni accessorie a condizione che rientrino nell'indice di fabbricabilità e nel rapporto di copertura e che non superino l'altezza al colmo di m.3,00.

Art. 13 SOTTOZONA C1 - ESPANSIONE RESIDENZIALE DA REGOLAMENTARE CON PIANI ATTUATIVI

E' destinata ad insediamenti residenziali unitari per i quali devono predisporci piani attuativi:

pertanto l'edificazione é consentita se il fabbricato sorgerà su un lotto facente parte della lottizzazione convenzionata o del Piano di Zona nei modi previsti dalla Legge.

La distanza dei fabbricati dal filo stradale non potrà essere minore di m.5.00 (cinque), salvo la possibilità di proseguire allineamenti già definiti.

Sono ammesse costruzioni sul confine di proprietà.

In caso di arretramento la distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a m.8.00 (otto).

Potranno essere costruiti muri con pareti finestrate verso il fondo ineditato del vicino a distanza non inferiore a m.4.00 (quattro).

Sono ammesse distanze inferiori fra fabbricati fino a un minimo di m. 4.00 (quattro) quando le fronti prospettanti siano cieche.

Potranno essere costruiti edifici con pareti cieche verso il fondo ineditato del vicino a distanza non minore di m.2.00 (due).

Sono ammesse case d'abitazione singole, binate, o a schiera.

Sono ammesse piccole costruzioni di servizio all'interno dei lotti, esse debbono essere di un solo piano fuori terra e di altezza al colmo non superiore a ml. 2,50.

Le costruzioni di servizio saranno situate nei lotti secondo un disegno preordinato risultante nel planivolumetrico, con uniformità di altezze e di caratteristiche costruttive.

Sono ammessi laboratori artigianali non molesti né nocivi o volumi per la destinazione commerciale o al servizio delle residenze.

E' fatto divieto della formazione di cortili chiusi e di chiostrine.

Il rapporto di copertura massimo è stabilito nel valore di 1/2.

Per ogni nuovo edificio saranno riservate idonee aree per la sosta privata nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

Sarà prevista la sistemazione a verde degli spazi di liberi.

Le recinzioni verso la strada saranno a giorno, e quelle interne (verso le proprietà private) non potranno avere altezze maggiori di m.2,00.

La superficie minima da lottizzare non potrà essere minore di 5.000 mq.

Anche senza l'intervento di tutti i proprietari, previa autorizzazione del Comune, uno o più proprietari possono predisporre il piano di lottizzazione esteso all'unità minima suddetta.

In tale ipotesi il piano potrà essere attuato per stralci funzionali convenzionabili separatamente e studiati in modo che nello stralcio siano compresi gli spazi pubblici relativi, nella misura prevista dal presente articolo.

Nel piano devono essere definite le aree dei lotti edificabili (superficie fondiaria) e quelle per il verde pubblico, i servizi primari, la viabilità e la sosta.

La ripartizione degli standards sarà effettuata nel seguente modo, con riferimento alla superficie territoriale: 4.00% per l'istruzione (S1), 2.00% interesse comune (S2), 5.00% per spazi pubblici attrezzati (S3), 1.00% per parcheggi (S4).

Detti spazi potranno essere opportunamente accorpati, comunque non potranno in totale avere estensione inferiore al 12.00%.

L'indice massimo di fabbricabilità territoriale sarà di 1,00 mc/mq..

Il volume dovrà essere ripartito in conformità delle disposizioni di cui all'articolo 4 del citato D.Ass.Urb. 2266/83.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare i m. 7.00 (sette) corrispondente a due piani fuori terra, da misurare rispetto al piano di sistemazione esterna dal lato a strada.

**Art. 14 SOTTOZONA C2 - ESPANSIONE RESIDENZIALE DOTATA DI
PIANI ATTUATIVI**

E' destinata ad insediamenti residenziali unitari per i quali sono stati redatti piani attuativi: pertanto l'edificazione é consentita se il fabbricato sorgerà su un lotto facente parte della lottizzazione convenzionata nei modi previsti dalla Legge o su un Piano di Zona ex L. 167/62.

Sono fatte salve le norme di attuazione già stabilite col Piano di lottizzazione o di Zona precedentemente approvati.

In caso di variante dei piani attuativi dovranno osservarsi le norme stabilite dall'articolo precedente.

Art. 15 SOTTOZONA D1 ARTIGIANALE - P.I.P.

E' la zona regolamentata dal Piano degli insediamenti produttivi.

In caso di variante saranno rispettate le norme della zona artigianale - commerciale "D2", di cui all'articolo seguente.

Art. 16 SOTTOZONA D2 - ARTIGIANALE - COMMERCIALE

La costruzione è consentita solo se ricade in un lotto facente parte di una lottizzazione convenzionata.

La lottizzazione dovrà comprendere l'intera estensione prevista nel piano.

Anche senza l'adesione di tutti i proprietari uno o più proprietari, previa autorizzazione del Comune, possono predisporre il Piano di lottizzazione con le modalità ed alle condizioni stabilite dall'articolo 3 comma 3 della L.R. n.20/91.

Nei lotti, oltre agli edifici ed impianti di carattere artigianale o commerciale sono consentiti uffici, magazzini ed attrezzature di servizio.

Non è consentita la costruzione di edifici per l'abitazione ad eccezione dei locali indispensabili per il personale di custodia.

Nella lottizzazione dovrà essere distinta la sottozona per insediamenti produttivi o misti per l'esposizione e commercio dalla sottozona esclusivamente commerciale.

Nella sottozona per insediamenti produttivi o misti sarà prevista una dotazione globale per standards di interesse comune, spazi pubblici attrezzati e parcheggi, escluse le sedi viarie, non inferiore al 10% della quota parte di superficie totale dell'intervento calcolata in relazione al rapporto della superficie dei lotti artigianali e della superficie totale dei lotti, con la formula $10\% St \times \frac{Sa}{Sa + Sc}$, dove St è la superficie totale dell'intervento, Sa è la superficie dei lotti artigianali ed Sc è la superficie dei lotti commerciali.

Mentre nella sottozona di carattere commerciale lo spazio pubblico o di uso pubblico di cui sopra sarà riservato in misura non inferiore all'80% della superficie lorda di pavimento.

E' consentita la costruzione sul confine.

In caso di distacco, la distanza fra i fabbricati non sarà inferiore al fabbricato più alto ed in ogni caso a m. 8.00 (otto), anche se ricade all'interno del lotto.

La distanza dal confine lato strada non sarà inferiore a m. 5 (cinque).

All'interno devono essere lasciate aree per consentire la manovra e la sosta degli automezzi in misura non inferiore a 1 mq su ogni 10 mc di costruzione.

L'indice di fabbricabilità territoriale è stabilito nel valore di 1,5 mc/mq.

L'altezza massima non potrà superare 8.00 (otto) m., salvo accertate necessità in relazione all'iniziativa industriale.

Il rapporto di copertura non potrà superare 1/2.

Art. 17 ZONA E - AGRICOLA

La zona E agricola, si suddivide in quattro sottozone:

- E1) comprende le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata (zona olivetata);
- E2) sottozona a estensione prevalente con funzione zootecnica e agricolo-produttiva;
- E5a) aree boscate pascolative della montagna e del versante Sud del Montiferru ricadenti in ambito "1" di conservazione integrale;
- E5b) aree boscate pascolative della montagna e del versante Sud del Montiferru ricadenti in ambito "2a".

Norme comuni alle sottozone agricole.

I progetti delle costruzioni in zona agricola saranno integrati con una relazione giustificativa della utilizzazione agricola, con la descrizione della situazione attuale e la giustificazione delle ipotesi di sviluppo e di miglioramento previste, da porre in relazione agli interventi di edificazione in progetto.

I volumi, sia degli annessi agricoli che delle residenze, vengono calcolati computando la cubatura totale compresa fra le superfici esterne delle murature, il piano di sistemazione esterna e l'estradosso della copertura senza esclusione delle parti aperte verso l'esterno in deroga alla norma di R.E..

Ai fini della determinazione del volume edificabile e della esistenza delle estensione minima di intervento, è ammessa l'utilizzazione di fondi non contigui componenti l'azienda, compresi quelli posti in Comuni contermini, a condizione che nel piano di utilizzazione sia dimostrato il rapporto funzionale degli stessi fondi.

Ad evitare che aree agricole già computate per precedenti edificazioni vengano utilizzate per nuove edificazioni, su tutte le aree che vengono computate in progetto a fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri delle proprietà immobiliari, da esibire prima del rilascio della concessione.

Dette aree sono evidenziate sulle mappe catastali tenute nell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il Comune che rilascia la concessione trasmetterà ai comuni contermini nei quali ricadono aree utilizzate per l'edificazione, l'attestato delle apposizioni del vincolo di *non edificazione totale o parziale*, trascritto nei registri delle proprietà immobiliari.

I volumi edificabili derivanti da fondi con indici di fabbricabilità fondiaria differenti, si calcolano applicando alla estensione dei fondi gli indici edilizi che competono ai singoli fondi.

L'altezza massima è di m. 7.00 (sette), con due piani fuori terra oltre il seminterrato, con l'eccezione di sili, essiccatoi e fabbricati strumentali che impongono altezze maggiori.

Le costruzioni per le residenze possono attuarsi solo se connesse alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, nella misura giustificata nella relazione di utilizzazione agricola e nei limiti massimi di fabbricabilità fondiaria.

Per le costruzioni esistenti in zone agricole sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli indici stabiliti per le sottozone.

E' consentita la demolizione e ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, dovrà essere compatibile con le destinazioni ammesse dalle Direttive per zone agricole di cui al D.P.G.R. n. 228/94, articolo 3 comma 1.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi, cioè con carico di bestiame superiore ai minimi dei comparti produttivi previsti dalle direttive regionali vigenti, debbono rispettare le distanze di mt 50 dal confine di proprietà.

In particolare sono da considerare intensivi gli allevamenti con carico di bestiame superiore a 100 ovini più rimonta, 20 vacche più rimonta, 10 fattrici equine più rimonta e porcilaie con più di 40 scrofe.

I fabbricati degli allevamenti debbono rispettare dai confini delle zone A, B, C e D, la distanza di 500 mt per gli allevamenti suini, 300 mt per avicunicoli, 100 mt per bovini, ovicaprini ed equini.

I fabbricati per gli allevamenti zootecnici dovranno avere un rapporto di copertura sull'area di pertinenza non maggiore di 0,50.

Per area di pertinenza si intende l'area del recinto nel quale sono sistemati i ricoveri del bestiame.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale saranno ubicati nelle zone D secondo le rispettive destinazioni delle relative sottozone.

Le costruzioni dovranno distare dal confine almeno 5.00 (cinque) mt se per la sottozona non è consentita la costruzione sul confine.

Il distacco fra i fabbricati non potrà essere inferiore a 8.00 (otto) mt.

Le serre fisse senza strutture murarie fuori terra non sono considerate costruzioni che debbano rispettare le distanze dai confini di proprietà.

Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra, ovvero stabilmente collegate al terreno, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono senza limiti di volumetria.

Ogni serra, purché volta alla protezione ed alla forzature delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto nulla osta di cui all'articolo 7 della Legge 1497/39.

Per gli edifici esistenti ubicati nelle fasce di rispetto stabilite dal Codice della strada, come modificato dal D.P.R n.492/92 art. 26, 27 e 28, e nelle aree H di salvaguardia vincolate come inedificabili sono consentite le seguenti opere:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia;

- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente.

Gli interventi suddetti saranno consentiti purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione, con il mantenimento della destinazione d'uso in area agricola adiacente anche se l'estensione del fondo è inferiore alle superfici minimi fissate per le sottozone.

Ferme restando le prescrizioni di cui alla L. n. 319/76 e circolare di attuazione e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento entro tre anni dall'entrata in vigore delle Direttive D.P.G.R. 228/94, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna, entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale.

Agriturismo. E' consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria di quella agricola o zootecnica.

Qualora venga richiesta la concessione per la costruzione di nuove strutture aziendali comprendenti attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica.

Per ogni posto letto viene computato un volume massimo di 50 mc..

Le volumetrie per i posti letto sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda in cui si esercita attività agrituristica.

La superficie del fondo non deve essere inferiore a Ha 3 (tre).

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie, complementare all'attività agrituristica individuata nel progetto, che abbia estensione non inferiore a 3 Ha.

Deve impegnarsi inoltre a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

Punti di ristoro. I punti di ristoro, così come definiti dall'articolo 4 del D.Ass.EE.LL. Fin. Urb.n. 2266/83, sono ammessi anche se indipendenti dall'azienda agricola. Sono dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0.01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0.10 mc/mq.

Il lotto vincolato per la costruzione di un punto di ristoro deve avere estensione minima di 3 Ha.

In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3 Ha vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di 3 Ha relativa al fondo agricolo.

La costruzione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro delle zone B, C, D, G non inferiore a 500 mt., salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale.

Impianti di interesse pubblico. Sono le cabine ENEL, centrali telefoniche e simili.

L'indice fondiario è di norma 0.03 mc/mq e può essere elevato fino a 1.00 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale.

Le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale sono ammesse anche in zona agricola.

L'indice di fabbricabilità massimo è stabilito in 0.10 mc/mq.

Per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali è stabilito un indice fondiario massimo di 0.01 mc/mq..

Art. 18 SOTTOZONA AGRICOLA E1

Sono le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata, che sono costituite principalmente dagli oliveti.

Le aree ricadono quasi totalmente in **ambito di tutela "2b"** e solo marginalmente in **ambito "2a"**, come definiti dall'articolo 17 delle Norme di attuazione del P.T.P. n. 8 del Montiferru.

In **ambito "2b"** gli usi consentiti sono quelli riportati nell'articolo 19 delle norme suddette e che sono descritti specificamente nella allegata **Tabella degli usi compatibili con i gradi di tutela paesistica**, sempre che siano in relazione alla conduzione agricola del fondo e alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali.

In particolare sono compatibili gli usi seguenti (vedi tabella allegata):

A - USO DI AREA PROTETTA, tutti;

C - USO SILVO FORESTALE, tutti;

D - USO TECNOLOGICO, tutti;

E - USO AGRICOLO, tutti;

F - USO PASCOLATIVO ZOOTECNICO, tutti;

H - USO TURISTICO, limitatamente ad Hc (recupero del patrimonio edilizio esistente) ed Hg (punti di ristoro).

In **ambito "2a"** sono consentiti gli usi previsti dall'articolo 18 delle Norme di Attuazione del P.T.P., che corrispondono agli usi sopra elencati con la esclusione dell'uso silvo forestale Cc di disboscamento che non è consentito, mentre sono ammessi gli interventi di manutenzione rivolti alla conservazione del bosco nella sua accezione normativa, a giudizio del Servizio di Ispettorato Forestale.

L'indice di fabbricabilità fondiario, riferito all'estensione dei fondi anche non contigui costituenti l'azienda, non deve superare per le residenze il valore massimo di 0,03 mc/mq.

Per fabbricati ed impianti relativi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, ed alla trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, l'indice massimo è 0.20 mc/mq.

I volumi delle residenze e degli annessi agricoli si calcolano con gli indici suddetti riferiti alla totale estensione dei fondi.

E' ammessa la costruzione sul confine di proprietà.

Sia per le residenze che per i fabbricati e impianti del comma precedente la superficie minima di intervento è stabilita in via generale in 1 Ha, che è ridotta a 0.50 Ha per impianti serricoli, impianti orticoli e impianti vivaistici.

Nei terreni con estensione minore di 1 Ha adibiti a oliveto, vigneto o frutteto è ammessa la residenza con indice fondiario di 0.03 mc/mq che dovrà essere giustificata nella relazione di utilizzazione allegata al progetto.

Art. 19 SOTTOZONA AGRICOLA E2

Sono le aree ricadenti nei versanti a sud della montagna ed utilizzate per allevamenti zootecnici e per seminativo.

Queste aree ricadono negli **ambiti di tutela "2a" e "2b"**, per i quali sono consentiti gli usi elencati nell'articolo precedente.

La superficie minima di intervento è di 1 Ha, con indice di 0.10 mc/mq per i fabbricati connessi alla conduzione del fondo e di 0.03 per le residenze.

L'indice fondiario 0.10 mc/mq è elevabile a 0.20 mc/mq per accertate esigenze aziendali, sentita la Commissione Edilizia Comunale.

Art. 20 SOTTOZONE AGRICOLE E5 - SOTTOZONA AGRICOLA E5a

La sottozona agricola E5 comprende i terreni che ricadono negli ambiti di conservazione integrale "1" e di tutela "2a" e "2b".

Viene quindi fatta una ulteriore suddivisione di sottozona E5, in E5a ed E5b.

La sottozona E5a è delimitata a sud dalla strada di Birdambulis ed a nord dal confine del Comune di Santu Lussurgiu, e ricade tutta nell'**ambito di tutela "1" di conservazione integrale**.

Sono consentiti gli **usi A di area protetta** ed in particolare l'uso Al-d che consente l'attuazione di interventi connessi alla realizzazione di opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico connessi alla fruizione della risorsa.

Inoltre sono consentiti gli **usi ricreativi, culturali e di ristoro Ba**, riferiti alle esigenze del turismo montano, gli **usi forestali Ca, Cb e Cf**, gli **usi tecnologici Da, Dd e De**, l'**uso pascolativo zootecnico Fa** (pascolamento controllato e non).

Fanno eccezione al divieto di diboscamento e decespugliamento gli interventi di manutenzione rivolti alla conservazione del bosco, nella sua accezione normativa, a giudizio del Servizio di Ispettorato Ripartimentale.

Tutti gli interventi edificatori e che comportino modifica di assetto morfologico dei terreni sono soggetti al regime autorizzatorio della L. 1497/39.

L'indice fondiario massimo è di 0.05 mc/mq.

Non sono ammesse le residenze.

Art. 21 SOTTOZONA AGRICOLA E5b

E' la zona boschiva della montagna del Montiferru, comprende aerali ricadenti in **ambito "1", "2a" e "2b"**.

Negli aerali ricadenti nell'ambito "1" sono consentiti gli usi previsti per la sottozona E5a.

Negli aerali che ricadono in ambito "2A" e "2b" sono consentiti gli usi elencati per la sottozona E1.

Tutti gli interventi edificatori sono soggetti al regime autorizzatorio della Legge 1497/39.

Il nulla osta pertanto sarà richiesto in caso di edificazione o modifica di assetto morfologico dei terreni, come terrazzamenti, apertura di strade e canali.

Sono esclusi dall'autorizzazione gli interventi occorrenti per l'esercizio dell'attività agro silvo pastorale, che non comportino alterazione permanente allo stato dei luoghi.

L'indice fondiario massimo è di 0.10 mc/mq per gli annessi agricoli e di 0.01 per le residenze. L'indice 0.10 mc/mq è elevabile fino a 0.20 mc/mq, a giudizio della Commissione Edilizia Comunale, per accertate esigenze aziendali.

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento, sia per gli edifici connessi alla conduzione del fondo sia per le residenze sono di 1 (uno) Ha.

Art. 22 ZONA G - SERVIZI GENERALI

La zona G è quella già edificata per impianti e servizi di interesse generale pubblici come serbatoi idrici, impianto di depurazione e cimitero.

All'interno di detta zona potranno essere attuati gli interventi di ristrutturazione e completamento connessi al servizio svolto.

Per gli indici edilizi potrà essere invocata la deroga di cui all'articolo 41 quater della legge 1150/42.

Art. 23 ZONA H - SALVAGUARDIA

Sono le parti del territorio che rivestono particolare pregio archeologico, nonché le aree comprese nelle distanze di rispetto dal cimitero e nelle distanze di rispetto stradale.

Nelle sottozone non è ammessa alcuna edificazione, salva la facoltà di deroga ai sensi dell'articolo 16 della Legge 06.08.1967 n. 765 per edifici, attrezzature ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Art. 24 SOTTOZONA H1 - DI RISPETTO ARCHEOLOGICO

Appartengono a questa sottozona le aree di salvaguardia delle emergenze archeologiche.

Le emergenze archeologiche e monumentali in genere anche non localizzate nella cartografia, e non vincolate ai sensi della L. 1089/39, ricadenti fuori dal centro abitato, sono da considerare appartenenti ad aree di tutela e salvaguardia con vincolo di inedificabilità per una fascia di rispetto appresso specificato.

Ricade nella **sottozona H1**, e non è consentito eseguire alcuna edificazione o spietramento, la fascia di raggio di 100 m. dai limiti di emergenza dei nuraghi complessi o villaggi nuragici e la fascia di raggio di 50 m. dai nuraghi a torre o da "domus de janas" o da monumenti in genere.

Le aree adiacenti, ricadenti in zona E, che in cartografia sono delimitate con linea continua di colore verde (Tavole 9a, 9b e 9c), aventi raggio di 200 m. per i nuraghi complessi e di 150 per i nuraghi a torre, sono classificate aree di interesse archeologico ai sensi dell'articolo 1 della Legge 431/85, sono sottoposte a vincolo paesaggistico ed al regime autorizzatorio di cui alla Legge 1497/39.

La carta e l'elenco dei monumenti potranno essere aggiornati a seguito di ulteriori verifiche e rilievi sul terreno.

Gli interventi di trasformazione concernenti aree con monumenti non precisamente ubicati sulla carta, indicati approssimativamente con cerchi di colore giallo (Tavole 9a, 9b e 9c), dovranno essere segnalati dal proprietario o dal suo avente causa, all'Amministrazione Comunale che a sua volta ne darà notizia alla Soprintendenza Archeologica per l'eventuale sopralluogo preliminare di accertamento.

La norma di inedificabilità delle aree circostanti ai monumenti, per un raggio di 100 m. dai nuraghi complessi e di 50 m. per i monumenti minori, non esclude la possibilità di interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria qualora siano già presenti fabbricati all'interno dell'area, e specialmente quando le opere previste consentono la riqualificazione di luoghi degradati senza danno per la conservazione e la prospettiva dei monumenti.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di ordinare la demolizione di opere, anche di vecchia data, che deturpino i monumenti archeologici.

Per gli obblighi derivanti da rinvenimenti e scoperte di presumibile interesse storico-archeologico si fa riferimento a quanto disposto dall'articolo 46 del Regolamento Edilizio.

Art. 25 SOTTOZONA H2 DI RISPETTO CIMITERIALE E STRADALE

In queste sottozone è vietata qualsiasi edificazione, con le eccezioni disposte all'articolo 23.

Le fasce di rispetto stradale, anche se non specificatamente evidenziate nella cartografia, sono quelle stabilite dal D.P.R. 16/12/92 n. 495 e successive modificazioni (art. 26, 27, 28).

Art. 26 VIABILITÀ

Le norme sulla viabilità riguardano le sezioni stradali e le distanze di rispetto dal confine stradale, come definito all'art. 3 del Cod. Str. - D. L.vo 285/92.

Le sezioni stradali sono così stabilite:

- a) strade di viabilità primarie e principali di collegamento tra le zone ed i quartieri: larghezza minima 10 m., dei quali 7.50 riservati alla carreggiata;
- b) strade di viabilità secondaria, di lottizzazione: larghezza minima 8 m., dei quali 6 riservati alla carreggiata stradale.

Fuori dai limiti di circolazione dell'abitato, le distanze dal confine stradale da rispettare sulle nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti non possono essere inferiori a:

- a) m. 30 per le strade di tipo C (extraurbane secondarie con unica carreggiata)
- c) m. 20 per le strade di tipo F (locali) ad eccezione delle strade vicinali, che sono le strade private ad uso pubblico, per le quali la distanza è di m. 10.

Per le strade di tipo C, fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale in

caso di concessione diretta (zona B) o di piani attuativi già esecutivi verrà rispettata la distanza di 10 m.

In questo caso per le strade di tipo F e urbane di quartiere le distanze non potranno essere inferiori a 3.00 m. ovvero saranno eguali a quelle stabilite dal piano attuativo o dalla planimetria di sistemazione delle aree di zona B, di cui all'articolo 12 delle presenti norme.

Nelle curve stradali fuori dai centri abitati la fascia di rispetto è soggetta alle norme dell'art. 27 del D.P.R. n. 495/92.

Nei progetti di costruzioni prossime alle curve stradali dovrà essere indicato il raggio di curvatura e la posizione rispetto alla corda congiungente i punti di tangenza.

Nella costruzione dei muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza verranno osservate le seguenti distanze minime:

- fuori dai centri abitati per strade di tipo C: 3 m.;
- dentro i centri abitati per strade C urbane di quartiere e locali tipo F: sul confine stradale.

Nella costruzione di recinzioni eseguite con reti metalliche, fili spinati, siepi morte in legno, siepi vive e simili aventi altezza non superiore ad 1 m. verrà osservata la distanza minima da 1 m..

Mentre se l'altezza delle suddette recinzioni supera 1 m., la distanza non può essere inferiore a 3 m..

TABELLA DEGLI USI COMPATIBILI
CON I GRADI DI TUTELA PAESISTICA

A. - USO DI AREA PROTETTA

E' la destinazione d'uso del territorio di cui si riconosce l'eccellenza ambientale e la cui caratterizzazione naturalistica o storico-culturale è tale da non ammettere alterazioni dello stato attuale.

Usi compatibili

- A.a - attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
- A.b - fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.) aree belvedere e postazioni naturalistiche;
- A.c - fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;
- A.d - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- A.e - pesca, itticoltura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;
- A.f - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
- A.g - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
- A.h - l'installazione di tralci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
- A.i - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- A.l - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

- a) opere stradali, aeroportuali e ferroviarie;
- b) opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio;
- c) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;
- d) tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.

Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art 7 della legge n. 1497/1939.

B. - USO RICREATIVO CULTURALE

Riguarda la utilizzazione del territorio a fini della fruizione ricreativa e culturale della risorsa.

Usi compatibili

- B.a - opere di accesso al mare, di supporto della balneazione, della nautica e delle attività sportive; strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautiche; posti di pronto soccorso e servizi igienici; parco gioco acquatici.

C. - USO SILVO-FORESTALE

E' l'utilizzazione del territorio boscato per le attività tese alla conservazione, miglioramento e taglio colturale dei boschi e ricostruzione boschiva.

La silvicoltura comprende le attività finalizzate alla valorizzazione dei popolamenti erbacei e arbustivi, attraverso la tutela della rinnovazione naturale, il controllo dei carichi zootecnici e la difesa dagli incendi.

Usi compatibili

- C.a - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;
- C.b - opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, sempreché effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;
- C.c - il disboscamento e il decespugliamento anche al fine di ampliare le aree da destinare a pascolo o a colture agricole;
- C.d - interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;
- C.e - interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;

- C.f - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.;
- C.g - le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti.

D. - USO TECNOLOGICO

E' l'utilizzazione del territorio per fini tecnologici e infrastrutturali.

Usi compatibili

- D.a - opere antincendio e protezione civile;
- D.b. - impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;
- D.c - strade, ferrovie, impianti a rete;
- D.d - traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;
- D.e - reti elettriche telefoniche, cabine e simili.

E. - USO AGRICOLO

E' la destinazione d'uso del territorio per attività volte alla produzione agricola e ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo.

Usi compatibili

- E.a - interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;
- E.b - interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di drenaggio, serre, ecc.);
- E.c - interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, a scala aziendale;
- E.d - nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo;

F. - USO PASCOLATIVO ZOOTECNICO

Consiste nella utilizzazione del territorio per attività pascolative, zootecnica e per attività finalizzate all'uso e miglioramento dei prati, delle praterie, dei pascoli e dei prati pascoli.

Usi compatibili

- F.a - pascolamento controllato e non;
- F.b - mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;
- F.c - miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;
- F.d - ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;
- F.e - interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;
- F.f - nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda;

G. - USO ESTRATTIVO

E' l'utilizzazione del territorio per la coltivazione e la escavazione di minerali, sabbie, ghiaie ed altri materiali industrialmente utilizzabili.

Usi compatibili

- G.a - escavazione, lavorazione del materiale di cava, a norma delle vigenti leggi in materia, con l'obbligo del successivo ripristino ambientale.
- G.b - stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti di solidi e inquinamenti;
- G.c - cave da prestito;
- G.d - ricerche minerarie;

H. - USO TURISTICO

Consiste nella utilizzazione turistica del territorio per i suoi valori ambientali e storico-culturali, per fini ricreativi, per il tempo libero e per fini scientifico-culturali.

Usi compatibili

- H.a - infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, risto-

ro e soccorso, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi;

- H.b - infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;
- H.c - recupero del patrimonio edilizio esistente;
- H.d - strutture ricettive quali alberghi, ostelli, residence e bungalow;
- H.e - strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, arce di sosta;
- H.f - strutture residenziali stagionali
- H.g - punti di ristoro di cui al D.A.2266/U/83 e strutture a carattere turistico-ricettivo di limitatissima volumetria.

I - USO PRODUTTIVO E DIVERSI

Usi compatibili

- I.a - acquacoltura intensiva;
- I.b - impianti artigianali;
- I.c - impianti industriali;

L. - USO INSEDIATIVO

Consiste nella utilizzazione del territorio a fine residenziale, turistico e produttivo e comprende anche gli interventi di trasformazione antropica, per la realizzazione di strutture abitative, produttive e di servizio.

Usi compatibili

- L.a - opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;
- L.b - interventi di riqualificazione (sono gli interventi insediativi rivolti al completamento e trasformazione dei processi insediativi in atto, mediante interventi di riordino funzionale e formale);
- L.c - interventi di integrazione (sono interventi di ampliamento dell'esistente finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno abitativo, produttivo e di servizio);
- L.d - Interventi a carattere residenziale e di attività terziarie e produttive legate alla residenza.

PUC 2012 Narbolia



Comune di Narbolia
Provincia di Oristano

Sindaco
Geom. Pietro Fabrizio Fais

PIANO URBANISTICO COMUNALE

UFFICIO DEL PIANO

COORDINATORE GENERALE

Responsabile Area tecnica

Dott. Ing. Domenico Sanna

Ufficio Tecnico

Geom. Mario Quirico Tatti

Consulenza Generale, Supporto Tecnico

Amministrativo -

V Settore Comune di Oristano

Dott. Ing. Giuseppe Pinna

Dott. Ing. Yuri Iannuzzi

Pianificazione

Dott. Ing. Piero Lutz

Dott. Ing. Alberto Lutz

Dott. Ing. Andrea Lutz

Geologia e Gestione Cartografica

Dott. Geol. Fausto Pani

Geologia e Geomorfologia

Dott. Geol. Roberta M. Sanna

Agronomia

Dott. Agr. Paolo Callioni

Geologia e Idrogeologia

Dott. Geol. Giovanni Mele

Scienze Ambientali

Dott.ssa Maria Assunta Figus

Biologo

Dott. Biol. Nicola Lo Porto

Assetto Storico Culturale

Prof. Dott. Pier Giorgio Ignazio Spanu

Collaboratore

Ing. Luca Manca

Oggetto:

N2 - Norme Tecniche di Attuazione

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - EFFICACIA - MODALITÀ OPERATIVE DEL P.U.C.

ART. 1 - VALIDITA' ED EFFICACIA DEL P.U.C.

Il presente Piano Urbanistico Comunale è redatto ai sensi della L.R. 22/12/89 nr.45 e successive modificazioni, e si attua nel rispetto delle norme, direttive e circolari emanate in materia urbanistica e di tutela del paesaggio della Regione Autonoma della Sardegna.

Le previsioni del P.U.C. hanno validità giuridica a tempo indeterminato, per l'intero territorio comunale e possono essere soggette a revisioni periodiche, nei modi e con le procedure di cui all'art. 20 della L.R. 45/89 e successive modificazioni.

ART. 2 - L'AMBITO DI COMPETENZA DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Il Piano Urbanistico Comunale disciplina le destinazioni d'uso relative all'intero territorio comunale e gli interventi pubblici e privati in rapporto alle esigenze di sviluppo economico e sociale delle comunità locali, tendendo alla salvaguardia dei valori urbani collettivi, di quelli ambientali e naturali, nonché di quelli produttivi, secondo quanto disposto dall'art. 19 della Legge Regionale 22 dicembre 1989 n. 45 e dal Decreto dell'Assessore Regionale all'Urbanistica n.2266/U del 20 dicembre 1983 e successive modificazioni.

Con queste finalità il Piano Urbanistico Comunale disciplina le trasformazioni degli immobili compresi nel territorio comunale che, intervenendo sulla consistenza fisica e/o sull'uso, siano soggette dalla legislazione vigente a concessione edilizia, autorizzazione edilizia, denuncia di inizio della attività di cui agli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, secondo le disposizioni introdotte nella L.R. 11 ottobre 1985 n° 23 dall'art. 2 della L.R. 16 maggio 2003 n° 5, alla relazione asseverata per opere interne, ai sensi dell'art. 15 della legge L.R. 11 ottobre 1985 n° 23;

Il Piano Urbanistico Comunale integra inoltre al proprio interno la disciplina di ulteriori particolari trasformazioni che, in rapporto alla tutela dei beni ambientali, naturali e culturali, o in dipendenza da specifiche normative, siano subordinate ad autorizzazioni particolari, nel rispetto della L.R. 25 novembre 2004, n. 8 e delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, approvato con D.P.R.S. n. 82 del 07/09/2006 e pubblicato nel BURAS n. 30 del 08/09/2006.

ART. 3 - LA STRUTTURA NORMATIVA DEL P.U.C.

La struttura Normativa è così articolata:

- TITOLO I - Disposizioni Generali;
- TITOLO II - Norme di Zona
- TITOLO III - Tutela dell'Ambiente e delle risorse naturali

- TITOLO IV - Prescrizioni particolari
- REGOLAMENTO EDILIZIO e LINEE GUIDA PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE
 - ELABORATI GRAFICI DI PIANO

ART. 4 - NORME DI RIFERIMENTO

Il P.U.C. si attua nel rispetto delle Direttive emanate dalla R.A.S. in particolare del Piano Paesaggistico Regionale delle "Direttive per le Zone Agricole" emanate con D.P.G.R. 3.8.94 n. 45, e secondo il contenuto delle norme vigenti ed in particolare:

- L. 1.6.1939 n. 1089
- L. 29.6.1939 n. 1497
- L. 18.4.1962 n. 167
- L. 22.10.1971 n. 865
- L. 28.1.1977 n. 10
- L. 5.8.1978 n. 457
- L. 28.2.85 n. 47
- L. 8.8.85 n. 431
- L.R. 11.10.1985 n. 23
- D.P.R. 06/06/2001 n. 380
- D.Lgs 22/01/2004 n. 42
- L.R. 25/11/2004 n. 8
- Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), approvato con D.P.R.S. n. 82 del 07/09/2006 e pubblicato nel BURAS n. 30 del 08/09/2006.

ART. 5 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.

Ai sensi dell'art. 21 della L.R.45/89 e successive modificazioni le previsioni del P.U.C. si attuano con:

- Piano Particolareggiato (P.P.);
- Piano di Lottizzazione Convenzionata (P.L.);
- Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
- Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P. - P.d.Z.)

Nonché con gli altri strumenti di pianificazione attuativa e programmatoria derivanti dalle leggi nazionali e regionali in materia:

- Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata;
- Programmi Integrati di cui alla L.R.16/94 e L.R.14/96;
- Accordi di programma ex L. 241/1990 e ss.mm.ii.

Le norme e le prescrizioni di Piano immediatamente eseguibili, nonché quelle espresse dagli strumenti attuativi, sono attuate mediante:

- concessione edilizia;

- autorizzazione edilizia
- denuncia di inizio attività di cui agli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, secondo le disposizioni introdotte nella L.R. 11 ottobre 1985 n° 23 dall'art. 2 della L.R. 16 maggio 2003 n° 5;
- relazione asseverata per opere interne, ai sensi dell'art. 26 della legge 28 febbraio 1985 e successive modificazioni ed integrazioni;
- relativamente agli immobili che interessano delle attività produttive, con le modalità previste dalla L.R. n. 3/2008 art. 1 commi 16-32.

ART. 6 - DESTINAZIONI D'USO

ART. 6.1 - DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE "A", "B" e "C"

Le destinazioni d'uso degli immobili nelle zone territoriali omogenee "A", "B", "C", è consentita, salvo quanto diversamente disposto per ciascuna singola sottozona, per le seguenti categorie:

- 1. Abitazioni** - Gli edifici per l'abitazione con gli spazi privati e condominiali;
- 2. Studi professionali** - Comprendono attività terziarie a carattere prevalentemente privato che non comportano un rilevante afflusso di pubblico (studi professionali, attività terziarie varie...);
- 3. Autorimesse ad uso pubblico e parcheggi** - Comprendono autorimesse entro e fuori terra, con annessi spazi tecnici e di servizio, piccole officine e lavaggi auto;
- 4. Attività commerciali al dettaglio** - Comprendono gli esercizi commerciali alimentari e non, con annessi spazi tecnici, di servizio e magazzino;
- 5. Attività commerciali all'ingrosso** - Comprendono magazzini e depositi per alimentari e non, con annessi spazi tecnici, di servizio, con esclusione di attività commerciali di dettaglio;
- 6. Pubblici esercizi** - Comprendono ristoranti, trattorie, bar, sale di ritrovo, etc;
- 7. Uffici** - Comprendono gli uffici e le attività terziarie che comportano un rilevante afflusso ed una presenza continuativa di pubblico (attività amministrative, direzionali, assicurazioni ...), con annessi spazi tecnici e di servizio;
- 8. Strutture ricettive** - Comprendono le strutture alberghiere e para-alberghiere, con annessi parti di servizio, di soggiorno e ritrovo;
- 9. Locali di riunione e spettacolo** - Comprendono cinema, teatri, centri congressi, locali da ballo, sale di ritrovo, con annessi spazi tecnici e di servizio;
- 10. Attrezzature culturali e sportive** - Comprendono sale mostre, esposizioni, centri culturali, con annessi spazi tecnici e di supporto, nonché impianti e attrezzature per lo sport ed il tempo libero (palestre, campi da gioco, ecc);
- 11. Attrezzature socio-sanitarie** - Comprendono, ambulatori, servizi per disabili, laboratori analisi, etc., compresi gli spazi di servizio e supporto necessari;
- 12. Attività artigianali non moleste** - Comprendono le attività artigianali anche esercitate in forma societaria e quindi giuridicamente inquadrare come industria, che non risultino moleste né dannose per la pubblica incolumità, non rechino pregiudizio all'igiene ed al decoro dei fabbricati, non necessitino di specifiche esigenze specie depurative incompatibili con le reti

tecnologiche degli ambiti residenziali;

13. Verde pubblico;

14. Verde privato;

15. Usi assimilabili - In caso di presenza di usi non specificatamente previsti nel presente sub-articolo, si procederà per analogia coi suddetti usi purché producano analoghi effetti sui servizi e sul sistema urbano, con particolare riguardo ai parcheggi.

La destinazione d'uso degli immobili ricadenti in zona A, B, C, è specificatamente esclusa per:

- Attività industriali di qualsiasi genere, attività artigianali moleste.
- Ricoveri di animali e macelli.
- Strutture sanitarie di ospedalizzazione.
- Depositi all'aperto.

ART. 6.2 - DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE "D"

Salvo le disposizioni specifiche di ciascuna sottozona, le destinazioni d'uso ammissibili sono le seguenti:

1. attività artigianali
2. attività industriali
3. attività abitative strettamente necessarie per la custodia
4. pubblici esercizi strettamente necessari per il supporto delle attività di zona
5. depositi e attrezzature di servizio in generale
6. autorimesse e parcheggi ad uso pubblico
7. mostre, fiere, esposizioni
8. attività commerciali al dettaglio ed all'ingrosso anche organizzate come centri commerciali
9. locali di riunione e spettacolo - comprendono cinema, teatri, centri congressi, locali da ballo, sale di ritrovo, con annessi spazi tecnici e di servizio
10. attrezzature culturali e sportive - comprendono sale mostre, esposizioni, centri culturali, con annessi spazi tecnici e di supporto, nonché impianti e attrezzature per lo sport ed il tempo libero (palestre, campi da gioco, ecc).
11. sedi istituzionali delle associazioni sindacali rappresentative degli artigiani e dei commercianti in quanto fornitrici di servizi statutari agli associati
12. servizi tecnici urbani
13. verde pubblico
14. verde privato
15. usi assimilabili ai precedenti

ART. 6.3 - DESTINAZIONI D'USO - ATTIVITA' CONSENTITE NELLE ZONE "E"

Salvo le disposizioni specifiche di ciascuna sottozona, le destinazioni d'uso ammissibili degli immobili sono le seguenti:

1. fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo
2. abitazione al servizio dell'azienda agricola e/o zootecnica

3. fabbricati per agriturismo
4. fabbricati per il recupero terapeutico dei disabili e del disagio sociale
5. canili sanitari, canili rifugio, gattili e strutture analoghe

Salvo le disposizioni specifiche di ciascuna sottozona, nonché le disposizioni di legge vigenti in materia, le attività consentite sono le seguenti:

1. attività colturali erbacee ed arboree
2. attività forestali
3. acquacoltura
4. allevamento tradizionale ovi-caprino, bovino, suino ed equino
5. allevamento intensivo ovi-caprino, bovino, suino ed equino
6. altri allevamenti convenzionali (apicoltura, elicicoltura, cunicolicoltura, specie selvatiche autoctone etc)
7. altri allevamenti non convenzionali (specie non autoctone)
8. usi assimilabili ai precedenti

ART. 6.4 - DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE "F"

Salvo le disposizioni specifiche di ciascuna sottozona, le destinazioni d'uso ammissibili sono le seguenti:

1. residenze turistiche
2. aziende ricettive alberghiere: alberghi e villaggi-albergo, residenze turistiche-alberghiere
3. aziende ricettive all'aria aperta: villaggi turistici e campeggi
4. servizi turistici comprendenti:
 - 4-a) attività commerciali anche nella forma di piccoli centri commerciali
 - 4-b) attività artigianali non moleste
 - 4-c) uffici e servizi pubblici e del terziario
 - 4-d) pubblici esercizi e ristoranti
 - 4-e) parcheggi ad uso pubblico
 - 4-f) servizi tecnici urbani
5. verde attrezzato
6. verde di rispetto
7. servizi e impianti per il tempo libero, la cultura e lo sport
8. usi assimilabili ai precedenti

ART. 6.5 - DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE "G"

Salvo le disposizioni specifiche di ciascuna sottozona, le destinazioni d'uso ammissibili sono le seguenti:

1. attrezzature amministrative di qualsiasi genere
2. attrezzature socio-sanitarie maggiori
3. uffici e servizi per il terziario
4. attività ricettive di tipo alberghiero

5. istruzione superiore
6. attività commerciali al dettaglio anche organizzate nella forma di centri commerciali
7. pubblici esercizi e ristoranti
8. studi professionali e piccoli uffici
9. attrezzature culturali
10. autorimesse e parcheggi ad uso pubblico
11. servizi tecnici urbani
12. verde pubblico
13. verde privato
14. aree militari
15. impianti tecnologici necessari per il funzionamento dell'agglomerato urbano
16. infrastrutture dei trasporti
17. strutture sportive
18. strutture per il tempo libero
19. usi assimilabili ai precedenti

ART. 6.6 - DESTINAZIONI D'USO ED ATTIVITA' CONSENTITE NELLE ZONE "H"

Per le sottozone non edificabili per motivi di carattere paesaggistico - ambientale o di particolare interesse per la collettività, le destinazioni d'uso sono quelle compatibili con la primaria esigenza di tutela del territorio connesse allo svolgimento in particolare delle seguenti attività:

1. attività scientifiche
2. attività di fruizione naturalistica e culturale
3. attività agricole e zootecniche di tipo tradizionale, acquacoltura compatibili
4. opere di difesa e di ripristino ambientale
5. opere pubbliche o di preminente interesse pubblico

Salvo le disposizioni specifiche di ciascuna sottozona, le destinazioni d'uso ammissibili sono le seguenti:

1. infrastrutture leggere finalizzate alla fruizione (sentieri, segnali, punti belvedere, capanni di osservazione e di somministrazione alimenti)
2. recupero delle strutture esistenti con riferimenti tipologici tradizionali
3. usi ricreativi e di accesso al mare
4. attrezzature pubbliche

ART. 7 - DESTINAZIONE D'USO - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE

La destinazione d'uso edilizia è definita come l'insieme delle funzioni a cui ogni unità immobiliare o una porzione di fabbricato a questa assimilabile, è legittimamente adibita. Il Piano Urbanistico Comunale adotta una classificazione delle destinazioni d'uso come segue:

- 1) Residenziale;
- 2) Commerciale;

- 3) Servizi;
- 4) Artigianale - industriale;
- 5) Agricolo-zootecnico;
- 6) Servizi tecnologici;

La destinazione d'uso edilizia in atto nell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia, o dalla autorizzazione edilizia rilasciata ai sensi di legge. In assenza o indeterminazione di tali atti, la destinazione può essere assunta quella risultante da altri documenti probanti, in particolare dalla classificazione catastale risalente [28/04/75 o epoca di costruzione dell'immobile].

ART. 8 - DISCIPLINA GENERALE DELL'USO DEGLI IMMOBILI COMMERCIALI

Le tipologie di esercizi commerciali, in conformità alla deliberazione G.R. del 29/12/2000 n. 55/108 ed alla L.R. 18/05/2006 n. 5, sono suddivise nelle seguenti classi dimensionali:

- esercizi di vicinato: sono gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a mq 150;
- medie strutture di vendita: sono gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto precedente e fino a mq. 1500;
- grandi strutture di vendita: sono gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture;

L'insediamento degli esercizi di vicinato, delle medie e delle grandi strutture di vendita è ammesso nel rispetto delle prescrizioni della normativa vigente.

ART. 9 - DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI

La dotazione minima di aree per servizi di quartiere o di complesso insediativo è determinata, in rapporto alla destinazione urbanistica degli insediamenti, secondo il disposto degli artt. 6, 7 ed 8 del Decreto dell'Assessore Regionale dell'Urbanistica n. 2266/U del 20.12.1983, le indicazioni contenute negli specifici allegati del P.U.C. e le eventuali direttive dell'amministrazione comunale.

Il numero degli abitanti insediabili da utilizzare per il calcolo della dotazione di standard è stabilito, per le diverse zone omogenee, in rapporto alla volumetria realizzabile, secondo le indicazioni delle tabelle seguenti:

Zone B

LUOGO	ZONA	DESCRIZIONE	Mc/A b
	B2	Aree di Completamento Residenziale	330

Zone C

LUOGO	ZONA	DESCRIZIONE	Mc/Ab
	C3	Aree di Completamento Urbano	200

ART. 10 - RAPPORTI TRA SPAZI DESTINATI AD ATTIVITA' NON RESIDENZIALI E SPAZI DI USO PUBBLICO

Per i nuovi insediamenti direzionali, commerciali e alberghieri, le dotazioni minime sono fissate in 80 mq di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, di cui mq 40 destinati a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli di cui all'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (come modificato dalla legge 24 marzo 1982, n. 122) e mq 40 a verde pubblico attrezzato e alberato. Ai fini del reperimento degli standard, è equiparata ai nuovi insediamenti direzionali e commerciali la realizzazione di servizi privati, quali, a titolo esemplificativo, gli impianti sportivi e per tempo libero e le scuole private.

Per i nuovi insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, la superficie da destinare ai servizi pubblici, oltre alle aree riservate alla viabilità, non può essere inferiore al 10% di quella territoriale, con il 5% per i parcheggi ed il restante 5% per il verde pubblico e le attività collettive.

ART. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'urbanizzazione consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a conferire ad una porzione di territorio i requisiti indispensabili per l'insediamento di funzioni urbane e ad integrarla nel sistema urbano.

Tali opere sono classificate:

- **urbanizzazioni primarie**, comprendenti:
 - le strade e gli spazi di sosta e parcheggio; gli spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico;
 - i percorsi pedonali e ciclabili attrezzati;
 - le fognature e gli impianti di depurazione;
 - il sistema di distribuzione dell'acqua;
 - il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono, telecomunicazioni e reti per trasmissione dati;
 - la pubblica illuminazione;
 - gli spazi di verde attrezzato;
 - il verde di arredo e di protezione dalle strade e dagli altri spazi pubblici;
 - sono altresì opere di urbanizzazione primaria gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento;

- **urbanizzazioni secondarie**, comprendenti:
 - gli asili nido e le scuole materne;
 - le scuole dell'obbligo
 - i mercati di quartiere, nonché i centri commerciali naturali o assimilabili;
 - le delegazioni comunali;
 - le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
 - i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
 - gli spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport;

- i parcheggi pubblici, ivi comprese le strutture per parcheggi di uso pubblico a pagamento;
 - le opere, le costruzioni e gli Impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, tossici e nocivi, solidi e liquidi; gli spazi destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti;
- **urbanizzazioni generali**, comprendenti:
- gli allacciamenti, a carattere generale, ai pubblici servizi;
 - le infrastrutture indotte a carattere generale;

L'urbanizzazione è ammessa sulle parti di territorio che il Piano Urbanistico Comunale destina a nuovi insediamenti, ed esclusivamente in attuazione di Piani particolareggiati di iniziativa pubblica o di Piani di lottizzazione convenzionata, di Piani di recupero, di Piani per l'edilizia economica e popolare, di Piani per gli insediamenti produttivi.

Ove l'urbanizzazione sia attuata per iniziativa privata, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni disposte dal Piano di lottizzazione sono stabilite dalla convenzione.

ART. 12 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria corrispondono alle aree necessarie ad assicurare agli insediamenti la dotazione di servizi di quartiere di cui agli artt. 6, 7 ed 8 del Decreto dell'Assessore all'Urbanistica n. 2266/U del 20.12.1983, e ss.mm.ii.

Ai sensi dell'art. 7 del Decreto Assessoriale n.2266/U del 20.12.1983 sopraccitato, e successive modificazioni e integrazioni, nelle zone omogenee A e B qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere la predetta quantità minima di spazi su aree idonee, gli spazi stessi possono essere reperiti anche all'esterno del comparto di attuazione, purché in aree previste dal Piano. Le aree da cedersi gratuitamente per opere di urbanizzazione secondaria sono specificamente individuate dagli strumenti urbanistici attuativi.

La formazione dei Piani di Lottizzazione Convenzionata e dei piani di intervento coordinato di iniziativa privata devono prevedere la cessione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria, nonché la loro estensione.

Qualora la dotazione di aree per opere di urbanizzazione secondaria coincida con lo standard calcolato secondo le norme, la convenzione dovrà prevederne l'integrale cessione a titolo gratuito.

La cessione delle aree a titolo gratuito, la previsione a fronte dei predetti obblighi e la corresponsione delle eventuali compensazioni finanziarie, sono regolamentate dalle convenzioni urbanistiche.

TITOLO 2 - NORME DI ZONA

CAPO II - DEFINIZIONI

ART. 13 - DEFINIZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Le zone territoriali omogenee costituiscono suddivisioni del territorio comunale i cui limiti non coincidono necessariamente con quelli di proprietà. Esse sono differenziate secondo la rispettiva funzione prevalente, in riferimento alle quali il Piano Urbanistico Comunale detta precise norme sull'utilizzo dei suoli.

Le zone territoriali omogenee - ai sensi dell'Art. 3 del Decreto dell'Assessore Regionale all'Urbanistica n. 2266/U dei 20.12.1983 e delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale - sono le seguenti:

- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A "CENTRO STORICO DI PRIMA FORMAZIONE": Comprende parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico - edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale oppure da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi per tali caratteristiche parte integrante degli agglomerati stessi;
- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B "COMPLETAMENTO RESIDENZIALE": Comprende le porzioni di edificato urbano in addizione al centro di antica formazione, che ha conservato i caratteri di centro urbano compatto; le porzioni di edificato urbano costituite dalle espansioni residenziali recenti, avvenute dopo il 1950, derivanti da interventi discontinui di attuazione urbanistica e identificate come periferie;
- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C "ESPANSIONE RESIDENZIALE": Comprende quell'insieme di isolati interessati da espansione pianificata attuata o in fase di completamento; quelle aree antropizzate ai limiti dell'edificato urbano che necessitano di piani attuativi di iniziativa privata e/o pubblica per essere regolamentate e inglobate nel tessuto urbano; le aree di nuova espansione e di espansione polifunzionale.
- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D "INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI": Comprende le aree industriali, insediamenti produttivi, centri commerciali e varie attività commerciali, industriali e artigianali;
- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E "AGRICOLE": Comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli;
- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F "ZONE TURISTICHE": Comprende le parti del territorio destinate agli insediamenti turistici, come campeggi o le attività ricreative stagionali o permanenti;
- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA G "ZONE PER SERVIZI GENERALI": Comprende le aree di servizi generali destinate ad un bacino più vasto di quello di quartiere e localizzano attrezzature di servizio, parchi, strutture per lo sport e il tempo libero, aree militari e tutte quelle infrastrutture di area vasta;

- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA H "SALVAGUARDIA": Comprende le aree più sensibili del territorio, comprendono i beni paesaggistici, ambientali, archeologici, aree di particolare pregio paesaggistico, aree di bonifica, PAI, aree sensibili, aree inedificabili per legge, aree di salvaguardia e fasce di rispetto;
- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA S "SERVIZI PUBBLICI": Comprende le parti del territorio destinate ad assicurare agli insediamenti la dotazione di servizi e di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi, nonché la specificazione urbanistica del Piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva;

Le zone territoriali omogenee possono a loro volta essere suddivise in Sottozone corrispondenti alla zona elementare, cui è riferito un disposto normativo specifico per l'utilizzazione dei suoli.

CAPO III - ZONE URBANISTICHE OMOGENEE

ART. 14 - NORME GENERALI PER TUTTE LE ZONE OMOGENEE

Nelle diverse zone urbanistiche che presentano un tessuto edilizio già definito al fine di favorire gli interventi di completamento o di riqualificazione urbana, laddove non sia possibile o non sia di interesse collettivo garantire la quota di standard urbanistico attraverso la cessione delle aree, è ammissibile corrispondere un controvalore monetario commisurato al valore commerciale medio delle aree che non vengono cedute. Tale valore è determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale, entro trenta giorni dalla richiesta, secondo i criteri individuati con apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

Ogni nuova costruzione o trasformazione dell'edificato esistente deve essere conformata al principio di armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto;

Al fine di assicurare il decoro urbano all'atto della richiesta di concessione edilizia il richiedente deve sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo a garanzia del completamento delle opere oggetto della richiesta e, segnatamente, delle finiture esterne degli immobili. In caso di inadempimento l'amministrazione non può rilasciare il certificato di abitabilità/agibilità, né può rilasciare sullo stesso immobile, per un periodo di vent'anni rinnovi o nuove concessioni edilizie, e può eventualmente provvedere al completamento delle finiture e/o parziali demolizioni, in danno al concessionario.

ART. 15 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "A" – CENTRO STORICO

La zona territoriale omogenea A è disciplinata dal Piano Particolareggiato del Centro Storico, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 dell' 11.12.92, pubblicato nel BURAS n. 17 del 04.05.94).

La procedura di "Verifica di Coerenza" del P.P. del Centro Storico zona A col P.P.R., ai sensi dell'art.52 delle N.T.A., è stata definita con la determinazione del Direttore Generale dell'Ass.to EELL RAS (n. 2270/DG del 06 ottobre 2006), nella quale si stabilisce che il P.P. del

Centro di antica e prima formazione (zona A) dovrà essere integrato nei contenuti, come meglio specificato negli allegati alla determinazione.

ART. 16 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “B” – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Comprende le espansioni compiute, da completare o da riqualificare, classificate come espansioni fino agli anni 50 ed espansioni recenti nel PPR.

Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a mq 2.000 senza soluzione di continuità devono essere regolati da piani di utilizzo che prevedono gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto Ass. n° 2266/U del 20.12.1983 e successive modifiche ed integrazioni ovvero secondo le effettive necessità urbanistiche dell'area da concordare con l'Amministrazione, anche secondo quanto disposto all'art. 14.

Tutte le zone B, essendo collocate all'interno delle “Espansioni Fino Anni ‘50” ed “Espansioni Recenti”, per la realizzazione delle opere, oltre al rispetto dei parametri edilizi stabiliti dalle seguenti norme, dovranno essere coerenti con gli Indirizzi e le Prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

La destinazione d'uso degli immobili ricadenti in zona B è specificatamente esclusa per:

- Attività industriali di qualsiasi genere, attività artigianali moleste;
- Ricoveri di animali e macelli;
- Strutture sanitarie di ospedalizzazione;
- Depositi all'aperto.

ART. 17 - SOTTOZONA “B1”

Tale sottozona comprende ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature, compiute sino agli anni cinquanta, contigue alla zona A e espansioni anche fino agli anni cinquanta.

Si tratta degli ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature.

Gli interventi sono orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e alla riqualificazione degli spazi di fruizione pubblica con il recupero di un'elevata qualità urbana.

Per ogni intervento di ristrutturazione edilizia o di nuova costruzione, sia pubblico che privato, anche se interessante un solo lotto deve essere presentata una precisa documentazione (grafica, fotografica e storica) del contesto in cui è inserito esteso all'unità urbanistica (isolato) atta ad evidenziare lo stato attuale e le trasformazioni indotte.

Destinazioni d'uso consentite:

- Abitazioni;
- Attività commerciali al dettaglio;
- Pubblici esercizi, compresi alberghi e pensioni;
- Strutture di carattere politico-amministrativo e sedi istituzionali;

- Laboratori di artigianato tradizionale con attività non moleste;
- Servizi socio-sanitari a carattere urbano;
- Attività culturali, sportive e per il tempo libero;
- Uffici e studi professionali;
- Autorimesse ad uso pubblico e parcheggi;
- Locali di riunione e spettacolo;

Parametri urbanistico-edilizi

- indice di fabbricabilità fondiario massimo: 5,00 mc/mq con lottizzazione o piano particolareggiato; 3,00 mc/mq con concessione diretta;
- rapporto copertura: 1/2;
- altezza massima = m 7,00 con concessione diretta; m 9,00 per edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate;
- distanze:
 - a) la distanza dal confine deve essere non inferiore a m 5,00, salva la possibilità di costruire in aderenza e/o sul confine;
 - b) la distanza tra le pareti di edifici antistanti, di cui almeno una finestrata, deve essere non inferiore a m 10,00;
 - c) le nuove costruzioni potranno sorgere a filo strada ovvero in allineamento con l'edificazione esistente, o anche discostandosi da tale allineamento, assicurando comunque soluzioni coordinate rispetto all'assetto urbanistico circostante;
 - d) nelle zone edificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito, o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m 24,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è consentita la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del codice civile;
 - e) Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a m 10,00 purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice civile, senza che ciò comporti, per i lotti liberi confinanti, distanze maggiori di quelle derivanti dalla situazione preesistente.

Sono consentite costruzioni accessorie, nel rispetto del rapporto di copertura e dell'indice di fabbricabilità aventi altezza massima in gronda di m 2,80.

Sono vietati laboratori artigianali comunque nocivi o molesti come falegnamerie, carrozzerie, etc. o altre attività che creino problemi di traffico pesante, come grossi depositi commerciali, etc. che dovranno localizzarsi nella zona artigianale.

Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a mq 2.000 senza soluzione di continuità devono essere regolati da piani di utilizzo che prevedono gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto Ass. n° 2266/U del 20.12.1983 e ss. mm. li, al fine di poter disporre delle volumetrie

eccedenti l'indice di 3,00 mc/mq.

ART. 18 - SOTTOZONA "B2"

Tale sottozona comprende ambiti della "nuova periferia" dell'aggregato urbano ed è costituita da aree caratterizzate da edificazione discontinua e struttura varia incompleta o insufficiente.

Si tratta di ambiti di completamento, nei quali è in atto una edilizia che tende ad abbandonare i caratteri tradizionali orientatosi verso tipologia ed impianti nuovi.

Gli interventi sono indirizzati al completamento dell'edificato, al riassetto delle infrastrutture viarie, alla riqualificazione degli spazi pubblici e privati al fine di conseguire una corretta definizione paesaggistico-ambientale dell'insieme.

Gli interventi di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze devono essere orientati a completare l'impianto urbano e ad omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri del contesto.

Destinazioni d'uso consentite:

- Abitazioni;
- Attività commerciali al dettaglio;
- Pubblici esercizi, compresi alberghi e pensioni;
- Strutture di carattere politico-amministrativo e sedi istituzionali;
- Laboratori di artigianato tradizionale con attività non moleste;
- Servizi socio-sanitari a carattere urbano;
- Attività culturali, sportive e per il tempo libero;
- Uffici e studi professionali;
- Autorimesse ad uso pubblico e parcheggi;
- Locali di riunione e spettacolo;

Parametri urbanistico-edilizi

- indice di fabbricabilità fondiario massimo: 5,00 mc/mq con lottizzazione o piano particolareggiato; 3,00 mc/mq con concessione diretta;
- rapporto copertura: 1/2;
- altezza massima = m 7,00 con concessione diretta; m 10,50 per edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate;
- distanze:
 - f) la distanza dal confine deve essere non inferiore a m 5,00, salva la possibilità di costruire in aderenza e/o sul confine;
 - g) la distanza tra le pareti di edifici antistanti, di cui almeno una finestrata, deve essere non inferiore a m 10,00;
 - h) le nuove costruzioni potranno sorgere a filo strada ovvero in allineamento con l'edificazione esistente, o anche discostandosi da tale allineamento, assicurando comunque soluzioni coordinate rispetto all'assetto urbanistico circostante;

- i) nelle zone edificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito, o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m 24,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è consentita la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del codice civile;
- j) Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a m 10,00 purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice civile, senza che ciò comporti, per i lotti liberi confinanti, distanze maggiori di quelle derivanti dalla situazione preesistente.

Sono consentite costruzioni accessorie, nel rispetto del rapporto di copertura e dell'indice di fabbricabilità aventi altezza massima in gronda di m 2,80.

Sono vietati laboratori artigianali comunque nocivi o molesti come falegnamerie, carrozzerie, etc. o altre attività che creino problemi di traffico pesante, come grossi depositi commerciali, etc. che dovranno localizzarsi nella zona artigianale.

Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a mq 2.000 senza soluzione di continuità devono essere regolati da piani di utilizzo che prevedono gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto Ass. n° 2266/U del 20.12.1983 e ss. mm. li, al fine di poter disporre delle volumetrie eccedenti l'indice di 3,00 mc/mq.

Nel caso di interventi mediante Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione convenzionata si prescrivono i seguenti parametri:

- Ambito d'intervento esteso ad almeno un isolato o superficie minima di 2.000 mq;
- Indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 4,00 mc/mq, di cui non più di 3,00 mc/mq destinato alla residenza, 1,00 mc/mq per gli altri usi consentiti;
- Indice di fabbricabilità fondiario su singolo lotto fondiario, non superiore a 5 mc/mq;
- Standards per servizi pubblici 18 mq/abitante, assumendo il parametro di 100 mc/abitante;
- Lotto minimo pari a mq 500 per fabbricati isolati, mq 300 per fabbricati in linea o a schiera;
- Obbligo di stabilire negli elaborati progettuali di Piano le tipologie formali, i fronti lungo strade pubbliche, piazze o aree di verde pubblico e parcheggi, i materiali da costruzione prescritti ed i livelli di finitura compresi i cromatismi da osservarsi.

L'edificazione potrà avvenire in aderenza con i lotti confinanti; in tal caso dovrà dimostrarsi, mediante adeguati elaborati grafici e fotografici il rispetto delle sequenze architettoniche tradizionali e la compatibilità compositivo-formale rispetto al contesto.

ART. 19 - RICOSTRUZIONI NELLE ZONE URBANISTICHE B

Nel caso di lotti, sui quali insistono più corpi di fabbrica regolarmente assentiti, anche realizzati in difformità e sanati con condono edilizio, è possibile nel caso di demolizioni e nelle prospettive del riordino dei fabbricati, il recupero della stessa volumetria e superficie coperta, anche in altra

posizione del lotto, fatto salvo il rispetto delle altre norme urbanistiche per le singole zone d'intervento (altezza massima, distanza dai confini, area parcheggio, ecc.) fino ad una volumetria massima di 5,00 mc/mq.

ART. 20 - LA ZONA OMOGENEA "C" – ESPANSIONE RESIDENZIALE

Sono classificate zone omogenee C le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i parametri volumetrici minimi richiesti per le zone B.

Le zone omogenee C individuate dallo strumento urbanistico devono essere convenzionate entro 5 anni dalla data di approvazione definitiva del presente strumento urbanistico.

Trascorso tale termine l'Amministrazione Comunale si riserva di procedere ad una revisione generale dei comparti edificabili, al fine di attuare politiche di perequazione urbanistica.

I piani di lottizzazione devono interessare superfici continue estese ad un'area di almeno 1 ha.

Destinazioni d'uso consentite:

- Abitazioni;
- Attività commerciali al dettaglio;
- Pubblici esercizi, compresi alberghi e pensioni;
- Strutture di carattere politico-amministrativo e sedi istituzionali;
- Laboratori di artigianato tradizionale con attività non moleste;
- Servizi socio-sanitari a carattere urbano;
- Attività culturali, sportive e per il tempo libero;
- Uffici e studi professionali;

Salvo diversa indicazione da definirsi nel necessario Piano attuativo, in relazione alle diverse sottozone.

La destinazione d'uso degli immobili ricadenti in zona C è specificatamente esclusa per:

- Attività industriali di qualsiasi genere, attività artigianali moleste;
- Ricoveri di animali e macelli;
- Strutture sanitarie di ospedalizzazione;
- Depositi all'aperto.

Interventi consentiti

Nelle zone omogenee C sono consentiti gli interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- nuova costruzione;
- ampliamento e demolizione;
- mutamento di destinazione d'uso.

ART. 21 - SOTTOZONA "C1" – ESPANSIONE PIANIFICATA

Sono classificate zone omogenee C1 le parti del territorio interessate da piani di lottizzazione o da piani di zona, che sono stati perimetrati come "Espansioni Recenti" nel PPR, e sono interessate da espansione pianificata attuata o in fase di completamento. Sono soggetti alla normativa urbanistica previgente ed ai Piani Attuativi approvati.

È ammessa la monetizzazione delle cessioni nel caso non sia materialmente possibile cedere realmente le aree per servizi pubblici ovvero tale cessione non soddisfi alcun interesse pubblico, secondo quanto stabilito dal precedente art. 14.

ART. 22 - SOTTOZONA "C3" – NUOVA ESPANSIONE

Sono quelle aree destinate a nuovi insediamenti residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i parametri volumetrici minimi richiesti per le zone B.

I piani di lottizzazione devono interessare superfici continue estese ad un'area di almeno 1,00 ha, salvo comparti unitari di dimensione inferiore individuati dalla cartografia di piano.

PARAMETRI URBANISTICI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'indice di fabbricabilità territoriale non dovrà essere superiore a 1 mc/mq. La volumetria dovrà essere così ripartita:

- 70% per residenze;
- 10% per servizi pubblici;
- 20% per servizi connessi con la residenza.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo che dovrà prevedere cessioni gratuite di aree al Comune nella misura di 18 mq per ogni abitante insediabile.

Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiario 3,00 mc/mq;
- altezza massima m 7,00;
- distanza dei fabbricati dai confini del lotto su strada pari a 5,00 m;
- distanza dei fabbricati dai confini laterali di lotto pari a 5,00 m (salvo la possibilità di costruire in aderenza);
- distanza tra pareti finestrate di fabbricati antistanti pari a 10,00 m;
- rapporto di copertura massimo 1/2 della superficie fondiaria.

Nell'ambito delle zone C3 sono da considerarsi anche le aree destinate ad ospitare specifici interventi di edilizia residenziale pubblica e di housing sociale, soggette a Piani attuativi da redigersi nel rispetto delle vigenti normative in materia.

ART. 23 - ZONA OMOGENA "D" – INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI

Sono le aree industriali, insediamenti produttivi, centri commerciali e varie attività commerciali, industriali e artigianali.

Destinazioni d'uso consentite:

- Attività artigianali;
- Attività industriali;
- Attività abitative strettamente necessarie per la custodia;
- Pubblici esercizi strettamente necessari per il supporto delle attività di zona;
- Depositi e attrezzature di servizio in generale;
- Autorimesse e parcheggi ad uso pubblico;
- Mostre, fiere, esposizioni;
- Attività commerciali al dettaglio ed all'ingrosso anche organizzate come centri commerciali;
- Sedi istituzionali delle associazioni sindacali rappresentative degli artigiani e dei commercianti in quanto fornitrici di servizi statutari agli associati;
- Servizi tecnici urbani;

Le zone D vengono distinte nel seguente modo:

- D2 - Insediamenti Produttivi Commerciali Artigianali, Industriali
- D5 - Aree Estrattive di seconda categoria (cave)

ART. 24 - SOTTOZONA "D2" – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMMERCIALI, ARTIGIANALI, INDUSTRIALI

Sono classificate zona omogenea D2 le parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti artigianali, commerciali, di deposito e di attrezzature di servizio in generale, nonché di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca ed edifici sedi istituzionali delle associazioni sindacali rappresentative degli artigiani e dei commercianti, in quanto fornitrici di servizi statutari agli associati.

L'edificazione è consentita soltanto dopo l'approvazione del piano per gli insediamenti produttivi o di un piano di lottizzazione convenzionata esteso ad una superficie non inferiore a un ettaro

La ripartizione della superficie territoriale deve rispettare i seguenti limiti:

- superficie fondiaria e strade = max 90%;
- spazi pubblici = min 10%;

L'edificazione dei singoli lotti deve rispettare i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiario = 4,00 mc/mq con lottizzazione convenzionata o piano per insediamenti produttivi;
- rapporto di copertura = 3/5;
- altezza massima = m 10,00, eccettuati i volumi tecnici che possono raggiungere altezze superiori;
- distanze:

- m 5,00 dal confine e dal filo stradale;
 - m 10,00 tra pareti di edifici antistanti.
- le recinzioni sul lato stradale devono essere a giorno con un muretto di fondazione dell'altezza di m 0,60;
- oltre il fabbricato per l'attività artigianale, è consentito realizzare una residenza per il custode, il cui volume edilizio non può superare 300,00 mc compresi nella volumetria complessiva;

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovrà corrispondere una quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Sono fatte salve le norme in precedenza definite con convenzione per le zone artigianali e commerciali esistenti.

ART. 25 - SOTTOZONA “D5” – AREE ESTRATTIVE DI SECONDA CATEGORIA (CAVE)

E' la zona territoriale omogenea già interessata dalla presenza di attività estrattiva.

L'individuazione di ulteriori aree da destinare all'attività estrattiva, nel rispetto della normativa in materia, è demandata ad apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

ART. 26 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “E” – AGRICOLA

La zona territoriale omogenea E comprende le parti del territorio extraurbano destinate ad usi agricoli, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

La normativa di attuazione è redatta in conformità alle indicazioni del D.P.G.R. 3 agosto 1994 n. 228 e con riferimento all'art. 8 della L.R., 22 dicembre 1989 n. 45.

Le norme disciplinano l'uso e la edificazione del territorio agricolo perseguendo le seguenti finalità:

- Valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole garantendone le tutele del suolo e delle emergenze ambientali;
- Incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
- Favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo.

Destinazioni d'uso consentite:

- Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo;
- Abitazione al servizio dell'azienda agricola e/o zootecnica;
- Fabbricati per agriturismo;
- Fabbricati per il recupero terapeutico dei disabili e del disagio sociale;

- Canili sanitari, canili rifugio, gattili e strutture analoghe.

Salvo le disposizioni specifiche di ciascuna sottozona, nonché le disposizioni di legge vigenti in materia, le attività consentite sono le seguenti:

- Attività colturali erbacee ed arboree;
- Attività forestali;
- Acquacoltura;
- Allevamento tradizionale ovi-caprino, bovino, suino ed equino;
- Allevamento intensivo ovi-caprino, bovino, suino ed equino;
- Altri allevamenti convenzionali (apicoltura, elicottura, cunicolcoltura, specie selvatiche autoctone etc);
- Altri allevamenti non convenzionali (specie non autoctone);
- Usi assimilabili al precedenti.

ART. 27 - REQUISITI DELL'IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE

Ai fini dell'esenzione degli oneri di cui all'art. 17 del D.P.R. n. 380 del 6/06/2001, la definizione di agricoltore a titolo principale è da intendersi equivalente a quella di imprenditore agricolo professionale, ai sensi della normativa vigente in materia.

ART. 28 - CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE

Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la costruzione di nuovi edifici ad esclusiva funzione agricola è consentita per le opere indispensabili alla conduzione del fondo ed alle attrezzature necessarie per le attività aziendali secondo le prescrizioni contenute nelle presenti norme tecniche di attuazione e previa attenta verifica della stretta connessione tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo da dimostrarsi con apposito Piano Aziendale.

Per gli edifici ad uso abitativo connessi a tali interventi il lotto minimo richiesto per unità abitativa è pari a 1 ettaro sia per gli imprenditori agricoli professionali (IAP) sia per coloro che svolgono attività agricola non professionale.

Il dimensionamento degli edifici deve essere effettuato sulla base della superficie del fondo interessato dal piano aziendale.

Il rilascio di nuove concessioni per edifici residenziali è consentito esclusivamente dietro predisposizione di un piano aziendale che dovrà giustificare:

- 1) le caratteristiche agropedologiche del fondo, in relazione all'attività produttiva prevista;
- 2) le esigenze di residenzialità nel fondo, connesse all'attività aziendale proposta dal richiedente.

All'atto della comunicazione di fine lavori il direttore dei lavori dichiara anche l'esecuzione di tutte le opere di miglioramento fondiario previste nel progetto allegato alla concessione edilizia.

La mancata o incompleta realizzazione di tali opere comporterà il mancato rilascio del

certificato di agibilità.

Non è possibile utilizzare corpi aziendali separati per raggiungere la superficie minima prescritta né edificare in colline o alture del fondo, evitando comunque, per quanto possibile, qualsiasi sbancamento.

Qualora l'azienda agricola sia costituita da diversi appezzamenti non contigui e purché quello principale sia esteso almeno 1 ettaro, possono essere utilizzati, al fine del computo della volumetria ammissibile, anche gli altri appezzamenti che siano comunque al servizio dell'azienda; il titolo abilitativo può essere rilasciato se contestualmente viene documentata la trascrizione nei pubblici registri del vincolo derivante dall'avvenuta utilizzazione edificatoria dell'area.

I frazionamenti e gli accorpamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di adozione delle presenti norme costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle norme stesse.

Sui corpi catastali ubicati nella zona agricola che saranno oggetto di frazionamento con creazione di corpi di dimensione inferiore ad 1 ettaro, per un periodo di 10 anni dalla data di frazionamento, gli indici edilizi saranno dimezzati, salvo riaccorpamento con altri mappali il raggiungimento di una dimensione non inferiore a quella iniziale, dimostrabile con una relazione a firma di un tecnico abilitato.

I progetti di intervento devono definire gli usi e le sistemazioni degli edifici esistenti e previsti e delle aree libere di pertinenza, le infrastrutture di accesso, le recinzioni e le piantumazioni. Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno.

I materiali e i caratteri costruttivi devono essere in sintonia con le preesistenze tradizionali, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura.

Alfine di agevolare ed incentivare l'utilizzo diffuso dell'agro è inoltre consentita, per fondi non inferiori a 4.000 mq, l'edificazione di strutture di appoggio non residenziali, ad un solo piano, aventi altezza in gronda non superiore a m 3,00 e superficie lorda non superiore a 45 mq.

Per gli edifici esistenti ad uso residenziale che insistono su lotti inferiori a quelli minimi prescritti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri e la ristrutturazione senza aumento di volume, interventi orientati all'adeguamento tipologico secondo le disposizioni di cui ai precedenti punti e interventi volti al miglioramento dell'efficienza energetica nonché l'adeguamento degli impianti tecnologici.

È consentito il frazionamento delle residenze esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme nel numero massimo di due unità immobiliari.

E' consentita la demolizione e ricostruzione anche in altra posizione per motivi di staticità, di tutela della pubblica incolumità e/o di migliore utilizzo del fondo.

La destinazione d'uso degli eventuali edifici residenziali è da considerarsi strettamente correlata

con le attività effettive e prevalenti di carattere agricolo e zootecnico, cessate le quali il soggetto titolare è tenuto a corrispondere per intero i contributi degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione relativi al volume residenziale.

Per i manufatti preesistenti, legittimamente realizzati ma aventi una destinazione d'uso diversa da quella agricola, è consentita: 1) la prosecuzione dell'attività nell'ambito della originaria destinazione d'uso senza incrementi volumetrici, nel rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi; 2) la modifica della destinazione d'uso, per gli usi compatibili con la zona agricola, ovvero orientata alla utilizzazione dei manufatti stessi per interventi di turismo rurale ai sensi degli articoli 8, 9 e 10 della L.R. 12 agosto 1998, n. 27.

Per i manufatti esistenti non più necessari alla conduzione agricola del fondo è consentita la modifica di destinazione d'uso senza incrementi volumetrici, nel rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi, orientata alla utilizzazione dei manufatti stessi per interventi di turismo rurale ai sensi degli articoli 8, 9 e 10 della L.R. 12 agosto 1998, n. 27.

Sono ammesse le seguenti costruzioni:

- A. fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricoltura e zootecnica del fondo, l'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- B. fabbricati per agriturismo e turismo rurale, così come normati dal successivo articolo;
- C. fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- D. strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale;
- E. attrezzature e impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee (es. attività di servizio per la cura e la custodia degli animali);
- F. ampliamento di cave esistenti.
- G. campi da golf e per l'equitazione, compresi i volumi tecnici e impiantistici. Gli eventuali volumi da destinare ad attività alberghiera, oltre i limiti di cui all'art. 66, dovranno essere approvati con apposita deliberazione in deroga del Consiglio Comunale.

Gli indici fondiari massimi sono i seguenti:

- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lett. A del precedente comma;
- 0,03 mc/mq per le residenze;
- 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lett. C del precedente comma;
- 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lett. B, D, E e G del precedente comma.

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita in via generale in 1,00 ha.

Fatte salve le distanze minime prescritte nei successivi articoli, si prescrive per tutti i fabbricati

la distanza di m 5,00 dai confini.

ART. 29 - ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICO INDUSTRIALI ED INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici di tipo intensivo debbono distare almeno 50 m. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G, 500 m se trattasi di allevamento per suini, 300 m per avicunicoli e 100 m per bovini, ovicapri ed equini.

I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquicoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati in aree a tale scopo destinate dagli strumenti urbanistici generali oppure nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli;

Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50% dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 dei C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquicoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti di volumetria.

Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia o altri provvedimenti analoghi, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativi di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. ii.

ART. 30 - INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONA AGRICOLE

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

- SOTTOZONA E1) comprende le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;
- SOTTOZONA E2) comprende le aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- SOTTOZONA E5) comprende le aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale;
- SOTTOZONA E5h), aree marginali per attività agricole nelle quali viene ravvisata l'esigenza

di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale poste all'interno della fascia costiera e parte anche nel perimetro del sistema dunare.

ART. 31 - SOTTOZONA AGRICOLA "E1"

Sono le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata, costituita principalmente da risaie, carciofi, orti, vigneti.

Per la normativa di intervento si rimanda alle norme generali della zona E;

Per l'uso turistico sono consentiti i punti di ristoro e gli agriturismo.

ART. 32 - SOTTOZONA AGRICOLA "E2"

Sono le aree ricadenti in zone alluvionali antiche ma di buona fertilità utilizzate per allevamenti zootecnici e per seminativo.

Per la normativa di intervento si rimanda alle norme generali della zona E;

Per l'uso turistico sono consentiti i punti di ristoro e gli agriturismo.

ART. 33 - SOTTOZONA "E5"

Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di mantenimento e stabilità ambientale. Aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvopastorali

Per la normativa di intervento si rimanda alle norme generali della zona E.

ART. 34 - SOTTOZONA "E5h"

Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di mantenimento e stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenze di conservazione.

Per la normativa di intervento si rimanda alle norme generali della zona E.

ART. 35 - AGRITURISMO

E' consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria a quella agricola o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione per la costruzione di nuove strutture aziendali comprendenti attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto viene computato un volume massimo di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda in cui si esercita attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3 ha.

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, e a mantenere la destinazione agrituristica o turistico agrario dei posti letto per un periodo non

inferiore a 5 anni e per lo stesso periodo a non frazionare la superficie aziendale.

Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

ART. 36 - PUNTI DI RISTORO

I punti di ristoro, così come definiti dall'art. 4 del D. Ass. EE.LL. Fin. Urb. n. 2266/83, sono ammessi anche se indipendenti dall'azienda agricola. Sono dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con deliberazione del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq. Il lotto vincolato per la costruzione di un punto di ristoro deve avere estensione di 3,00 ha.

In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3 ha vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di 3,00 ha relativa al fondo agricolo.

La costruzione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro delle zone B, C, D, G, non inferiore a m 500, salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale.

ART. 37 - IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO

Sono le cabine ENEL, centrali telefoniche e simili, l'indice fondiario è di norma 0,03 mc/mq e può essere elevato fino a 1.00 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale.

Le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale sono ammesse anche in zona agricola. L'indice di fabbricabilità massimo è stabilito in 0,10 mc/mq.

Per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali è stabilito un indice fondiario massimo di 0,01 mc/mq.

ART. 38 - ATTREZZATURE E IMPIANTI DI CARATTERE PARTICOLARE

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice residenziale di 0,03 mc/mq può essere elevato fino a 0,10 mc/mq per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee.

ART. 39 - NORME COMUNI ALLE SOTTOZONE AGRICOLE

I progetti delle costruzioni in zona agricola avranno allegato un piano di utilizzazione agricola o piano di sviluppo aziendale con la descrizione della situazione attuale dell'azienda e la giustificazione tecnico economica delle ipotesi di sviluppo e miglioramento previste.

Ad evitare che aree agricole già computate per precedenti edificazioni vengano utilizzate per nuove costruzioni, su tutte le aree interessate da progetti edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri della proprietà immobiliare, da esibire prima del rilascio della concessione. Dette aree sono evidenziate sulle mappe catastali tenute presso

l'Area Tecnica Comunale.

I volumi edificabili derivanti da fondi con indici di fabbricabilità fondiaria differenti, si calcolano applicando all'estensione dei fondi gli indici della sottozona di appartenenza. I volumi risultano dal prodotto degli indici per l'intera estensione del fondo.

L'altezza massima è di m 7,00, esclusi i sili, essiccatoi e fabbricati strumentali che impongono altezze maggiori.

I fabbricati per gli allevamenti zootecnici dovranno avere un rapporto di copertura sull'area di pertinenza non maggiore di 0,50. Per area di pertinenza si intende l'area del recinto nel quale sono sistemati i ricoveri del bestiame.

ART. 40 - COSTRUZIONE DI SERRE INTENSIVE

La realizzazione di tali strutture è subordinata ad un piano di miglioramento fondiario con annesso piano di sviluppo aziendale.

La costruzione di serre intensive deve osservare i seguenti parametri:

- Superficie territoriale minima d'intervento: 2.000 mq;
- Rapporto di copertura per i primi 10.000 mq; 0,20 mq/mq
- Rapporto di copertura oltre i 10.000 mq; 0,10 mq/mq

Le strutture tipo tunnel od altri impianti analoghi privi di strutture di fondazione, se ed in quanto destinati al semplice riparo o all'intensificazione di colture agrarie praticate direttamente e continuativamente sulla superficie agraria coperta da tali strutture, non sono soggette al rilascio di atti autorizzatori.

Qualora le strutture serricole siano destinate ad ospitare impianti per la produzione di energia elettrica (pannelli fotovoltaici), per interventi di potenza complessiva superiore ad 1 MWp, è necessario acquisire apposita delibera conforme del Consiglio Comunale.

ART. 41 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "F" – TURISTICA

Sono le aree destinate agli insediamenti turistici, come campeggi o le attività ricettive stagionali o permanenti.

Le zone omogenee "F" turistiche rappresentano ambiti territoriali di particolare rilevanza per lo sviluppo del settore turistico nel territorio di Narbolia.

La riqualificazione e/o trasformazione guidata degli ambiti territoriali così definiti è finalizzata a costituire un sistema organico ed organizzato di un complesso di attrezzature ricettive e servizi in rapporto di coerenza e rispetto delle risorse paesistico-ambientali del territorio.

Salvo quanto più precisamente stabilito nelle prescrizioni per le singole sottozone nei successivi articoli, gli interventi ammissibili possono attuarsi mediante Piano Attuativo o Piano di Lottizzazione convenzionata.

I Piani Attuativi potranno essere di iniziativa pubblica, privata e/o in compartecipazione pubblico-privata.

Le zone omogenee "F" individuate dallo strumento urbanistico devono essere convenzionate

entro 5 anni dalla data di approvazione definitiva del presente strumento urbanistico.(VEDI)
Trascorso tale termine l'Amministrazione Comunale potrà procedere ad una revisione generale dei comparti edificabili, al fine di attuare politiche di perequazione urbanistica.

Nelle zone "F" turistiche sono di norma consentite le seguenti destinazioni d'uso:

1. Aziende ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero quali alberghi, villaggi alberghieri, residenze turistico-alberghiere, hotel residence, pensioni e locande, con annesse strutture di servizio, ristoro, soggiorno e ritrovo, attività sportive e del tempo libero;
2. Aziende ricettive dell'aria aperta quali villaggi turistici e campeggi;
3. Residenze turistiche ed agrituristiche;
4. Servizi turistici, quali:
 - Attività commerciali;
 - Attività artigianali non moleste;
 - Servizi pubblici ed uffici del terziario;
 - Pubblici esercizi quali bar, ristoranti, circoli ricreativi, sale da gioco, sale teatrali-cinematografiche, sale musica, dancing, discoteche, centri di animazione e ritrovo per il tempo libero;
 - Parcheggi ad uso pubblico;
 - Servizi balneari e di spiaggia;
 - Campi da golf e per l'equitazione;
 - Servizi tecnici
5. Usi assimilabili a quelli precedentemente descritti.

Parametri Urbanistici

Fatte salve le norme particolari per ogni singolo comparto di cui agli artt. seguenti, sono definiti i seguenti parametri urbanistici da assumere per la pianificazione attuativa:

- Abitanti teorici insediabili: Nel calcolo degli abitanti teoricamente insediabili si dovrà assumere lo standard di mc 60 per abitante.
- Superfici in cessione per standard pubblici: In conformità al D.A. nr. 2266/U del 20.12.83, le superfici da cedere al Comune per servizi, impianti ed attrezzature, verde attrezzato, parchi viabilità e parcheggi dovranno risultare non inferiori al 30% della superficie territoriale interessata dal Piano Attuativo. La superficie minima per parcheggi pubblici non deve risultare inferiore a 3,00 mq per abitante teoricamente insediabile.
- Volumetrie pubbliche: Le volumetrie per servizi pubblici dovranno risultare non inferiori a 10 mc per abitante insediabile. I Piani Attuativi dovranno garantire una adeguata diffusione e presenza delle volumetrie pubbliche nel territorio pianificato secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale. Parimenti, dovranno assicurarsi le più opportune connessioni infrastrutturali delle stesse in relazione al contesto territoriale di riferimento ed alle reti infrastrutturali esistenti.
- Destinazione d'uso della volumetria ammissibile: Le norme specifiche per le singole

sottozone definiscono la ripartizione percentuale delle volumetrie sulla base delle diverse destinazioni ammissibili.

– Localizzazione delle volumetrie: Gli interventi di trasformazione comportanti volumi destinati a strutture turistico-ricettive, residenziali e di servizi dovranno localizzarsi, di norma, in relazione alle risultanze dello Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale e secondo gli elementi guida definiti per ciascun comparto dalla cartografia del P.U.C. Eventuali proposte alternative dovranno risultare esaurientemente giustificate e documentate sulla base dello Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale allegato al Piano Attuativo e dovranno essere comunque finalizzate al massimo livello di compatibilità rispetto alle risorse paesistico-ambientali e tali da scongiurare eventuali rischi per lo stato delle risorse ritenute meritevoli di tutela e valorizzazione.

– Tipologie Edilizie: Il riferimento tipologico per tutti gli interventi dovrà ricondurre a soluzioni compatibili con le architetture tipiche presenti nell'area oristanese nei diversi schemi aggregativi del contesto urbano e delle campagne, ma non appiattite sulla mera riproposizione di tipologie, di stili, di materiali che non trovi giustificazione in un percorso di valorizzazione dell'oggetto edilizio nel contesto del paesaggio.

Si dovrà tendere al raggiungimento di elevati livelli di qualità progettuale, attraverso il ricorso a concorsi di progettazione e/o procedure aperte che inneschino processi di miglioramento della qualità urbana ed, in generale, del costruito. A tale fine, l'Amministrazione Comunale potrà consentire un bonus volumetrico del 10%, rispetto a quanto previsto agli artt. 72 e 73, per quelle proposte di piano attuativo che nella convenzione prevedano il ricorso a tali forme di scelta del progetto, sulla base di un apposito regolamento da approvarsi a cura del Consiglio Comunale entro 3 mesi dalla data di entrata in vigore del presente Piano Urbanistico.

Potranno quindi riproporsi gli elementi architettonici più tipici e qualificanti anche ricomposti in soluzioni innovative di adeguato valore formale che non significano estraneità rispetto al contesto storico-culturale ed ambientale.

Sono consentiti, cortili, patii e porticati ove questi si inseriscano armonicamente nelle tipologie proposte.

– Distanze: La distanza tra pareti finestrate non può essere inferiore a m 10.00, per le pareti non finestrate m 5.00, quando trattasi di edifici distinti. La distanza minima dai confini del lotto non potrà essere inferiore a m 5.00.

Porticati, loggiati, patii, passi carrabili coperti e le coperture in genere, costituiscono elementi architettonici consigliati e si considerano atti a configurare la continuità dei corpi di fabbrica in aggregazione tra essi ed agli effetti dell'aderenza ai confini. Pertanto, per le pareti prospicienti tali elementi architettonici sono ammesse distanze inferiori a quelle sopraindicate nel rispetto del Codice Civile.

– Altezze: L'altezza massima dei fabbricati dovrà di norma rispettare i seguenti limiti:

- Per residenze turistiche, attività commerciali e artigianali, servizi ed uffici di uso pubblico, bar, ristoranti, sale da gioco, discoteche e centri di animazione e per il tempo libero m 7,50;
- Per alberghi e strutture ricettive ad essi assimilabili m 12.00.

- Rapporto di Copertura: E' stabilito un rapporto massimo di copertura del 50% rispetto al lotto fondiario per gli alberghi e le strutture ricettive ad essi assimilabili; rapporto massimo del 40% per le residenze turistiche ed i servizi ammissibili.
- Computo dei volumi: Sarà possibile dedurre dalla pianta lorda dei fabbricati, ai fini dei calcoli volumetrici, gli spessori dei rivestimenti lapidei o laterizi aventi esclusiva finalità di inserimento ambientale e non statico, per uno spessore massimo di cm 5 di rivestimento.

ART. 42 - SOTTOZONA "F3" – CAMPEGGI

E' la zona turistica a prevalente destinazione di strutture ricettive e servizi all'aria aperta, come definite dalla L.R. nr. 2 del 14.05.1984, artt. 4 e 5, già interessata dalla presenza di due campeggi, regolamentati da appositi piani attuativi.

ART. 43 - SOTTOZONA "F4" – NUOVE AREE TURISTICHE (NON COSTIERE)

Sono le zone destinate alla ricettività turistico-alberghiera limitatamente alle tipologie di:

- Albergo e/o residence turistico;
- Servizi strettamente connessi alla funzionale ed economica gestione delle strutture di cui ai punti precedenti;
- Bar-ristoranti;
- Edifici ed attrezzature per il tempo libero e la pratica sportiva.

Trattasi di zone turistiche non costiere, poste su una collina adiacente al centro abitato presso Via S. Chiara.

Parametri Urbanistici:

- Intervento minimo: Il Piano Attuativo dovrà interessare tutto il comparto cartograficamente definito dal P.U.C.
- Indice di fabbricabilità territoriale 0,75 mc/mq

ART. 44 - ZONA OMOGENEA "G" – SERVIZI GENERALI

Comprende le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, e riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione superiore ed università, i beni culturali (musei etc.), la sanità (ospedali, cliniche, etc.), lo sport e le attività ricreative, il credito e le comunicazioni (porti, aeroporti, scali ferroviari, etc.), o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

Destinazioni d'uso consentite:

- Uffici pubblici e privati di interesse collettivo;
- Servizi per l'istruzione secondaria, superiore o universitaria;
- Servizi socio-culturali, biblioteche, mediateche, musei, aule espositive, cinema ed attrezzature per il tempo libero in genere;
- Servizi socio-sanitari e per l'assistenza, residenze sanitarie protette, pensionati e case di cura, centri per la salute ed il benessere psicofisico, ambulatori;

- Attività ricettive alberghiere ed extralberghiere, centri congressi e servizi connessi;
- Impianti per attività culturali, sportive e ricreative;
- Infrastrutture e servizi per il sistema dei trasporti e delle reti tecnologiche;
- Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, mercati rionali, zonali o generali e relativi servizi connessi al sistema commerciale;
- Attrezzatura e servizi operanti nei settori produttivi, del terziario avanzato e specializzato a sostegno delle imprese, cooperative ed associazioni produttori in genere;
- Sedi istituzionali e direzionali pubbliche e private, sedi di rappresentanza, uffici statali e regionali decentrati;
- Verde attrezzato e parchi comunali con relativi servizi connessi;
- Usi assimilabili al precedenti
- Altre destinazioni d'uso compatibili con la vocazione dalla sottozona di riferimento
- Servizi tecnici urbani

ART. 45 - SOTTOZONA "G1_1" – ATTREZZATURE DI SERVIZIO

Comprendono:

- Uffici pubblici e privati di interesse collettivo;
- Servizi per l'istruzione secondaria, superiore o universitaria;
- Servizi socio-culturali, biblioteche, mediateche, musei, aule espositive, cinema ed attrezzature per il tempo libero in genere;
- Servizi socio-sanitari e per l'assistenza, residenze sanitarie protette, pensionati e case di cura, centri per la salute ed il benessere psicofisico, ambulatori;
- Attività ricettive alberghiere ed extralberghiere, centri congressi e servizi connessi;
- Impianti per attività culturali, sportive e ricreative;
- Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, mercati rionali, zonali o generali e relativi servizi connessi al sistema commerciale;
- Attrezzature, servizi e attività operanti nei settori produttivi, del terziario avanzato e specializzato a sostegno delle imprese, cooperative ed associazioni di produttori in genere;
- Sedi istituzionali e direzionali pubbliche e private, sedi di rappresentanza, uffici statali e regionali decentrati;
- Cimiteri e zone di rispetto cimiteriale prescritte dall'art. 338 del T.U. della L. nr. 1265 del 27.07.1934 e successive modificazioni, individuate nella cartografia del P.U.C, ove sono consentite esclusivamente le costruzioni ed opere a carattere funerario ed i relativi servizi annessi;
- Usi assimilabili al precedenti
- Altre destinazioni d'uso compatibili con la vocazione dalla sottozona di riferimento

Si attuano con strumenti di pianificazione attuativa ove si prevedano pluralità di funzioni o attraverso progettazione concertata nel caso di interventi unitari per singole funzioni.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo esteso ad un'area di almeno 1,00 ha, salvo comparti unitari di dimensione inferiore individuati dalla cartografia di piano. In ambiti dotati di opere di urbanizzazione, nei comparti di zona G destinati ai fini pubblici, è possibile ampliare, modificare, riqualificare ed integrare gli edifici esistenti senza l'obbligo di piano attuativo, nel rispetto dei parametri urbanistici-edilizi riportati per ciascuna sottozona.

Parametri urbanistici - edilizi

- Indice di edificabilità territoriale massimo 4 mc/mq;
- Cessioni per standard pari al 10% della superficie territoriale; le cessioni devono essere totalmente reperite nell'ambito di intervento e saranno destinate a verde attrezzato S3 e a parcheggi pubblici S4, secondo le indicazioni dell'Amministrazione.
- Rapporto di copertura pari al 60% della superficie fondiaria;
- Altezza massima pari a m 20,00;
- Distanza tra le pareti di edifici antistanti non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 10,00;
- Distanza dal confine con la viabilità pubblica m 5,00;
- Distanza dai confini laterali m 5,00;

Nelle nuove costruzioni e nei mutamenti di destinazione d'uso con destinazioni commerciali e/o direzionali dovrà essere assicurata una dotazione di spazi e/o ad uso pubblico in misura non inferiore a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento dei quali almeno la metà destinata a parcheggio.

ART. 46 - SOTTOZONA "G2" – PARCHI, STRUTTURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO

Costituiscono le grandi aree funzionalmente destinate al tempo libero e al miglioramento della qualità e della fruizione ambientale, quali aree per l'intrattenimento, impianti sportivi, parchi, strutture per lo sport e il tempo libero e servizi connessi.

A titolo esemplificativo, tra i "servizi connessi" rientrano le seguenti attività:

- strutture turistico-ricettive finalizzate all'attività sportiva e naturalistica;
- pubblici esercizi, bar e ristoranti, piccole strutture commerciali (esercizi di vicinato);
- centri per il benessere e la cura della persona.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo esteso ad un'area di almeno 1,00 ha, salvo comparti unitari di dimensione inferiore individuati dalla cartografia di piano.

Parametri urbanistici - edilizi

Si applicano i parametri della zona G1

ART. 47 - SOTTOZONA "G4" – INFRASTRUTTURE E IMPIANTI TECNOLOGICI

Sono le zone destinate ad accogliere gli impianti tecnici relativi alle reti tecnologiche urbane: impianti di depurazione, centrali di sollevamento, impianti di potabilizzazione, ecc.

L'edificazione è subordinata alla approvazione del progetto dell'opera da parte dei competenti organi dell'Amministrazione Comunale.

In questa zona è ammessa la realizzazione di impianti eolici, per la produzione di energia elettrica, che abbiano una potenza complessiva superiore ad 1 MWp. Per tali interventi è necessario acquisire apposita delibera conforme del Consiglio Comunale.

Parametri urbanistici - edilizi

Si applicano i parametri della zona G1

ART. 48 - ZONA OMOGENEA "H" - SALVAGUARDIA

Sono le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia costiera, fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali, provinciali e comunali, le aree classificate dal P.A.I., aree sensibili, i terreni gravati da uso civico e quelli soggetti a vincolo idrogeologico, ecc.

ART. 49 - SOTTOZONA "H1" – ZONA ARCHEOLOGICA

Sono le aree di salvaguardia archeologica e vengono individuate con il cosiddetto Primo Perimetro dei Beni Archeologici, comprendente l'area di sedime del monumento e le superfici circostanti, indispensabili per consentire l'integrità e la tutela del bene.

Tali aree sono destinate alla fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene.

In tali aree è vietata qualsiasi edificazione e qualsiasi intervento di trasformazione dei suoli..

ART. 50 - SOTTOZONA "H2" – ZONA DI PREGIO PAESAGGISTICO

Sono le aree individuate come beni paesaggistici nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene.

Entro tali zone deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici o morfologici e dei rispettivi insiemi. Non sono ammesse alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti, previa autorizzazione ai sensi del D.Lgs. n° 42/04 e ss.mm.ii., i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa, e in particolare:

- attività scientifiche comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
- fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri naturali, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione, piccoli locali per la sosta ed il ristoro e per la sola somministrazione di bevande e alimenti,

- ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;
- opere di difesa e ripristino ambientale In presenza di alterazioni e manomissioni di origine antropica;
 - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
 - l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene; l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
 - gli interventi volti alla difesa de suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
 - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico.

In tali sottozone è consentito utilizzare i suoli a fini agricoli.

E' vietato il disboscamento ed il decespugliamento ad eccezione dei normali interventi di manutenzione forestale.

In ogni caso dovranno prevedersi usi coerenti e compatibili con l'ambiente naturale esistente ed il mantenimento, il ripristino e/o la piantumazione, nelle aree con suscettività forestale, di essenze arboree tradizionalmente insediate.

Per lo svolgimento delle attività stagionali, ove previste e nel rispetto delle procedure in materia edilizia, è ammessa l'installazione di manufatti precari realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per le quali sono consentite unicamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi.

ART. 51 - SOTTOZONA "H3" - SALVAGUARDIA AMBIENTALE, P.A.I.

Sono le aree di salvaguardia ambientale (elevata pericolosità da PAI, di bonifica ambientale, ecc.), destinate alla funzione prioritaria di tutela.

In tale sottozona trovano integrale applicazione le norme relative alla sottozona H2.

ART. 52 - NORME DEI BENI ARCHEOLOGICI E ARCHITETTONICI

Ai sensi alla L.R. n. 13 del 4 Agosto 2008, secondo le disposizioni delle norme tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale relative all'assetto storico culturale, sono stati individuati i beni storico-culturali, riportati nelle apposite cartografie e relazioni.

Per ciascuno dei beni sono stati individuati i perimetri di tutela così identificati:

- Primo perimetro del bene, inteso come il suo ingombro fisico e le pertinenze strette;
- Secondo perimetro del bene, inteso come il perimetro più esterno al margine delle quinte sceniche fino a congiungersi con il primo perimetro.

Le diverse norme di tutela, in funzione dei sopra indicati perimetri, sono riportate nell'apposita relazione dell'assetto storico culturale.

I beni archeologici individuati nell'area del primo perimetro sono classificati come zone H.

I secondi perimetri sono classificati quali sottozone H - fasce di rispetto.

ART. 53 - SOTTOZONA "HR1" - FASCE DI RISPETTO ARCHEOLOGICO

Sono le aree limitrofe alla zona H1 o interessate da modesti ritrovamenti archeologici. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

Si definisce Secondo Perimetro del Bene Archeologico, il perimetro più esterno al margine delle quinte sceniche e coincide con la Sottozona HR1 (Fasce di Rispetto Archeologico).

ART. 54 - SOTTOZONA "HR2" - FASCE DI RISPETTO PAESAGGISTICO

Sono le aree individuate come beni paesaggistici o limitrofe alla zona H2. In tali aree è preclusa l'edificazione, fatti salvi gli eventuali strumenti attuativi approvati e vigenti, ma non viene modificata la destinazione di zona.

Viene inclusa in quest'area la fascia di 300m dalla battigia

ART. 55 - SOTTOZONA "HR3" - FASCE DI RISPETTO PAESAGGISTICO

Sono le aree individuate come beni paesaggistici o limitrofe alla zona H2. In tali aree è consentita l'edificazione, soggetta ad autorizzazione paesaggistica, ma non viene modificata la destinazione di zona.

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde a piedi degli argini per una fascia di 150 ml ciascuna e sistemi fluviali, ripariali.

Vi sono compresi:

1) AA_07_1 Corsi d'acqua compresi negli elenchi di cui al R.D. 1775/33 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 ml (compresi anche nell'elenco approvato dalla G.R. con Delibera n. 27/31 del 27.03.93 in applicazione della L.R. 07.05.93 n. 23:

- Rio Pischinappiu;
- Rio de Tega;
- Rio Perda Pira (proseguimento di Rio Maistu Impera)

ART. 56 - SOTTOZONA "HR5" - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE

Sono le aree limitrofe al perimetro dei cimiteri. In tali aree è preclusa l'edificazione, ma non viene modificata la destinazione di zona.

ART. 57 - SOTTOZONA FASCE DI RISPETTO STRADALE/DEPURATORE

Sono le aree limitrofe al confine stradale così come definito dal codice della strada (D.Lgs.285/1992 e ss. mm. ii). In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Possono essere realizzati esclusivamente volumi ed impianti tecnici (es. stazione di servizio limitatamente agli impianti).

L'area individuata quale zona di rispetto del depuratore (indicata nella planimetria della zonizzazione) pari a R = 100 ml, ove è preclusa l'edificazione, ma non viene modificata la

destinazione di zona.

ART. 58 - ZONA OMOGENEA "S" – SPAZI PUBBLICI

Sono le parti del territorio riservate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, che dovranno essere assicurati per ogni abitante insediato o da insediare.

In fase di zonizzazione si potranno pertanto riconoscere alcuni tipi di sottozona quali:

- **S1 – AREE PER L'ISTRUZIONE:**, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- **S2 – AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE:** asili nido, strutture religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.);
- **S3 – AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT**, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- **S4 – AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI** in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art.18 della L. 765/54), tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli.

DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI

Secondo il disposto degli artt. 6, 7 ed 8 del Decreto dell'Assessore Regionale dell'Urbanistica n. 2266/U del 20.12.1983, la dotazione minima di aree per servizi di quartiere o di complesso insediativo è determinata in rapporto alla destinazione urbanistica degli insediamenti così come di seguito indicato:

Per gli insediamenti residenziali, la misura minima inderogabile è di 12 mq per abitante teorico, di norma così suddivisi:

- mq 4,00 di aree per istruzione (S1): asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune (S2): religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- mq 5,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport (S3);
- mq 1,00 di aree per parcheggi pubblici (S4)

Per i nuovi insediamenti direzionali, commerciali e alberghieri, le dotazioni minime sono fissate in 80 mq di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, di cui mq 40 destinati a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli di cui all'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942 n° 1150 (come modificato dalla legge 24 marzo 1982, n. 122) e mq 40 a verde pubblico attrezzato e alberato. Ai fini del reperimento degli standard, è equiparata ai nuovi insediamenti direzionali e commerciali la realizzazione di servizi privati, quali, a titolo esemplificativo, gli impianti sportivi e per tempo libero e le scuole private.

Per i nuovi insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, la superficie da destinare a servizi pubblici, oltre alle aree riservate alla viabilità, non può essere

inferiore al 10% di quella territoriale, con il 5% per i parcheggi ed il restante 5% per il verde pubblico e le attività collettive.

ART. 59 - SOTTOZONA S1

Individua le aree destinate ad istruzione primaria e relative attrezzature annesse.

Gli interventi, di iniziativa pubblica, dovranno in futuro soddisfare la normativa in materia di edilizia scolastica.

L'edificazione, salvo particolari e specifiche disposizioni di legge, dovrà rispettare le seguenti disposizioni:

- L'indice di fabbricabilità fondiario non dovrà superare 5,00 mc/mq;
- Gli edifici potranno sorgere con arretramento dal filo strada di almeno m 5,00;
- Gli edifici dovranno distare dai confini del lotto di almeno m 5,00 e/o essere posti ad una distanza pari ad 1/2 dell'altezza del corpo di fabbrica;
- L'altezza massima degli edifici, di norma, non dovrà superare 10,00 m.
- Dovranno essere destinate a parcheggio superfici in misura non inferiore al 50% della superficie lorda di pavimento.
- Le aree non coperte e non destinate a parcheggio dovranno essere sistemate a giardino.

Per gli edifici esistenti è consentito il mantenimento dell'attuale densità edilizia e sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

ART. 60 - SOTTOZONA S2

Individua le aree destinate a Servizi di Interesse Collettivo.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno rispettare le seguenti norme:

- L'indice di fabbricabilità fondiario non dovrà superare 3,00 mc/mq;
- Gli edifici potranno sorgere a filo strada o in arretramento da questo di almeno m 5,00;
- Gli edifici dovranno distare dai confini del lotto di almeno m 5,00 e/o essere posti ad una distanza pari ad 1/2 dell'altezza del corpo di fabbrica;
- L'altezza massima degli edifici, di norma non dovrà superare m 7,50.

Per gli edifici esistenti è consentito il mantenimento dell'attuale densità edilizia e sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

ART. 61 - SOTTOZONA S3

Individua le aree da destinare a verde pubblico attrezzato, per il gioco e lo sport.

In questa sottozona è consentita la realizzazione di impianti pubblici di carattere sportivo, ricreativo oltre le infrastrutture a parcheggio relative a dette destinazioni.

Gli edifici relativi a detti impianti dovranno rispettare un rapporto di copertura massimo pari a 1/5 della superficie del lotto.

L'indice di Fabbricabilità Fondiario, salvo deroga nell'interesse pubblico, non potrà superare i 0,5 mc/mq.

L'intera superficie di zona, delimitata da viabilità o da altre sottozone omogenee, dovrà essere oggetto di uno studio organico-esecutivo da approvarsi con deliberazione del Consiglio Comunale.

Al Consiglio Comunale è demandata anche l'approvazione degli interventi di iniziativa privata per i quali deve essere garantita la finalità dell'utilizzo pubblico di tali strutture.

ART. 62 - SOTTOZONA S4

Individua le aree pubbliche destinate a parcheggio.

Nelle aree destinate a parcheggio possono essere realizzate strutture "autosilos" destinate alla sosta degli autoveicoli previa valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale delle modalità di intervento soprattutto in riferimento all'impianto viario al contorno.

ART. 63 - AREE PER VIE DI COMUNICAZIONE

Le aree per vie di comunicazione comprendono le infrastrutture per la circolazione veicolare, i percorsi riservati per pedoni e cicli, gli impianti per mezzi di trasporto in sede propria esistenti e previsti, nonché le superfici adiacenti comprese nelle distanze di protezione o rispetto. Esse si sovrappongono alla partizione del territorio in zone territoriali omogenee: di conseguenza l'asse di una via di comunicazione coincide identicamente con la demarcazione fra zone da essa separate. Una modifica che comporti variazione del tracciato di tale asse comporta automaticamente una corrispondente traslazione del limite di zona.

Le norme relative alla disciplina delle aree per vie di comunicazione sono immediatamente prescrittive e possono trovare direttamente attuazione mediante concessione edilizia, autorizzazione edilizia o provvedimento sostitutivo. Possono altresì essere poste in attuazione mediante la preventiva formazione di Piano particolareggiato o strumento equivalente.

ART. 64 - PREVISIONE ED INDIVIDUAZIONE DELLA VIABILITÀ DI PIANO

Le vie di comunicazione sono classificate dal Piano Urbanistico in:

- aree per la viabilità ed il parcheggio;
- aree per trasporti in sede propria;
- aree per la circolazione di pedoni e/o cicli.

Le vie di comunicazione sono individuate esplicitamente dalla cartografia del Piano Urbanistico Comunale mediante appositi simboli, che ne indicano ubicazione dell'asse stradale e le caratteristiche di massima della sede stradale, sulla base della classificazione definita dal D.M. 5/11/2001 e riportata nella cartografia.

I limiti delle fasce di rispetto sono inderogabili, in quanto stabiliti, oltre che in conformità alle norme sovraordinate e vigenti in materia, per ragioni di mitigazione ambientale rispetto alle infrastrutture presenti.

I tracciati delle vie di comunicazione hanno valore indicativo, e possono essere modificati da strumenti urbanistici attuativi o da progetti di pubblica utilità, a condizione che rimangano compresi nei limiti dell'area per vie di comunicazione.

Il Piano particolareggiato o strumento urbanistico equivalente può apportare integrazioni al sistema delle vie di comunicazione di interesse locale, quando manchino specifiche ed esplicite indicazioni del Piano Urbanistico.

ART. 65 - DISCIPLINA DELLE AREE PER VIABILITÀ

Le aree per viabilità sono destinate alla realizzazione ed al potenziamento dei manufatti ed impianti per la circolazione veicolare su strada, come nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché alla conservazione dello stato di natura.

Le infrastrutture viarie comprese nelle aree per viabilità hanno, nei tratti extraurbani, le caratteristiche geometriche indicate dal Piano dei Trasporti della Provincia di Oristano.

Le stesse, nei tratti urbani, hanno invece le caratteristiche indicate dalle sezioni tipo riportate nel citato D.M. 5/11/2001.

TITOLO 3 - LA TUTELA DELL'AMBIENTE E DELLE RISORSE NATURALI

ART. 66 - TUTELA DELL'AMBIENTE E DELLE RISORSE NATURALI

Il Piano Urbanistico Comunale concorre ad assicurare in un quadro organico la promozione, la conservazione ed il recupero delle condizioni ambientali conformi agli interessi della collettività ed alla qualità della vita, nonché il mantenimento del patrimonio naturale e la difesa delle risorse naturali dal degrado e dall'inquinamento.

A tal fine il Piano Urbanistico Comunale disciplina l'uso del territorio in relazione alle esigenze di risanamento, salvaguardia e valorizzazione del patrimonio ambientale, regolamentando le trasformazioni urbanistiche, edilizie e dell'uso.

La disciplina del Piano Urbanistico Comunale si raccorda inoltre al Regolamento comunale di igiene, al Regolamento edilizio ed al Regolamento di Polizia Urbana che, mediante il nulla-osta all'esercizio di attività specifiche, regolano l'insediamento o la modificazione di attività antropiche cui siano connessi impatti oggettivamente quantificabili, o potenziali, in grado di causare apprezzabile depauperamento delle risorse naturali o della vita della collettività anche in un ambito areale circoscritto.

ART. 67 - VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE

Le modalità di intervento per le quali, a cura dei titolari delle istanze finalizzate a trasformazioni edilizie ed urbanistiche, ivi comprese le attività estrattive e la realizzazione di opere infrastrutturali, deve essere documentata la compatibilità con l'ambiente in rapporto alle proposte modificazioni del territorio e/o delle attività e funzioni conseguentemente da insediarsi, sono previste dalle specifiche norme vigenti in materia, con particolare riferimento al D. Lgs. 152/2006 e ss. mm. ii.

ART. 68 - EDILIZIA SOSTENIBILE

Al fine di favorire gli interventi di edilizia sostenibile e di incentivare le buone pratiche di risparmio energetico, anche nell'ottica di migliorare la qualità architettonica degli edifici, le attività di progettazione e successiva esecuzione delle opere dovranno improntarsi alle specifiche linee guida allegate al Regolamento edilizio.

CAPO IV - EFFETTI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE SUGLI STRUMENTI VIGENTI E SUA ENTRATA IN VIGORE

ART. 69 - NORME DI SALVAGUARDIA

A decorrere dalla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale, o di una variante ad esso, e fino alla sua approvazione si applicano le misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952 n. 1902 e successive modificazioni. Conseguentemente è sospesa ogni determinazione sulle domande di concessione edilizia e nei confronti di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le disposizioni di detti strumenti o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione.

Si dovrà comunque provvedere al rilascio di quelle concessioni edilizie conformi allo strumento vigente la cui istanza sia pervenuta entro la data di adozione del presente Piano Urbanistico Comunale.

ART. 70 - EFFICACIA DEGLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE VIGENTI

Gli strumenti urbanistici di attuazione approvati anteriormente all'adozione del Piano Urbanistico perdono efficacia, per le parti non realizzate, qualora risultino in contrasto con le nuove previsioni urbanistiche.

ART. 71 - SOPRASSUOLI PERCORSI DAL FUOCO

Nelle zone boscate e nei pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco, individuate nelle apposite deliberazioni della Giunta Comunale con le quali è stato istituito ed aggiornato il "catasto" dei soprassuoli già percorsi dal fuoco nell'ultimo quinquennio, le eventuali modifiche della zonizzazione urbanistica apportate dal presente Piano Urbanistico Comunale divengono efficaci col decorrere del termine previsto dall'art.10 della Legge 21 novembre 2000 n. 353.

ART. 72 - ENTRATA IN VIGORE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Ai sensi dell'art. 20 comma 6 della Legge Regionale 22 dicembre 1989 n. 45 il Piano Urbanistico Comunale entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna.

COMUNE DI SAN VERO MILIS

Provincia di Oristano



PIANO URBANISTICO COMUNALE

Sindaco: Luigi Tedeschi

OGGETTO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA

Luglio 2012

ZONA

SCALA

REVISIONE	DATA	DESCRIZIONE	APPROVAZIONE
0		PRIMA EMISSIONE	
1	SETT.2012	OSSERVAZIONI AMM.COM. DEL 20 SETTEMBRE 2012	
2	MAR.2013	ADEGUAMENTO OSSERVAZIONI SUCCESSIVE ADOZIONE CONSIGLIO COMUNALE	
3	GIUGNO 2014	ADEGUAMENTO OSSERVAZIONI AMMINISTRAZIONE COMUNALE ED ENTI TERZI INTERESSATI	
4	MARZO 2015	ADEGUAMENTO COPIANIFICAZIONE BENI CULTURALI R.A.S.	
5	NOV.2016	ADEGUAMENTO DETERMINAZIONE 1577 DEL 11/06/2015 C.T.R.U.	
6	MAGGIO.2018	RISCONTRO NOTA PROT.PAR 0004383 DEL 13/04/2018 DEL COMUNE DI SAN VERO MILIS	
7	MAGGIO.2019	ADEGUAMENTO OSSERVAZIONI POST ADOZIONE DELIBERA C.C. N.24/2018	
8	MARZO 2020	ADEGUAMENTO PRESCRIZIONI DETERMINAZIONEDIR.GEN.PIAN.URB.TERR.VIG.ED. N.957/2019	

All. G.2

GRUPPO DI LAVORO

Coordinatore operativo:

Dott. Arch. Carlo Vigo

Progettisti:

Dott. Arch. Carlo Vigo
Dott. Ing. Maurizio Loddo

Consulenti:

Dott. Geol. Riccardo D'Angelo
Dott. Agr. Mario Ferruzzi
Dott. Ing. Vittorio Secchi
Dott. Archeologo Alfonso Stiglitz
Dott. Ing. Nicoletta Tassara



Sommario

TITOLO I – NORME GENERALI E DI INDIRIZZO	2
Articolo 1. CONTENUTI, VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL PUC	2
Articolo 2. QUADRO LEGISLATIVO DI RIFERIMENTO	2
Articolo 3. PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI).....	3
Articolo 4. SITI DI INTERESSE COMUNITARIO (SIC).....	4
Articolo 5. INDIRIZZI E OBIETTIVI.....	5
Articolo 6. ELABORATI DEL PUC.....	6
Articolo 7. DEFINIZIONI.....	10
Articolo 8. DESTINAZIONI D’USO	10
Articolo 9. CATEGORIE D’INTERVENTO.....	14
Articolo 10. ARTICOLAZIONE DEL PUC.....	15
TITOLO II – NORME DI ZONA	16
Articolo 11. ZONE OMOGENEE	16
Articolo 12. ZONA A – CENTRO STORICO–ARTISTICO O DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE	16
Articolo 13. ZONE B1 - ESPANSIONI RESIDENZIALI- ESPANSIONI PIANIFICATE	20
Articolo 14. ZONE C1 - ESPANSIONI PIANIFICATE (PIANI DI LOTTIZZAZIONE ATTUATI O IN CORSO DI ATTUAZIONE).....	22
Articolo 15. ZONE C3 - ZONE DI ESPANSIONE URBANA – ESPANSIONI IN PROGRAMMA	24
Articolo 16. ZONE E - USI AGRICOLI.....	29
Articolo 17. ZONE F - INSEDIAMENTI TURISTICI	34
Articolo 18. ZONE G - ZONE PER SERVIZI GENERALI	39
Articolo 19. ZONE H - SALVAGUARDIA AMBIENTALE E AREE DI RISPETTO	46
Articolo 20. AREE S – SERVIZI DI QUARTIERE.....	53
Articolo 21. PIANO DI UTILIZZO DEI LITORALI	57



TITOLO I – NORME GENERALI E DI INDIRIZZO

Articolo 1. CONTENUTI, VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL PUC

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione disciplinano l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale di San Vero Milis.

Il PUC ha valore strategico e conformativo nell'organizzazione degli usi e delle trasformazioni dell'intero territorio comunale. È redatto ai sensi della L.R. 22/12/89 n. 45 e successive modificazioni, in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e in conformità al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).

La validità giuridica del PUC è a tempo indeterminato. Le previsioni del PUC hanno tuttavia proiezione decennale e per questo il PUC stesso può essere soggetto a revisioni periodiche nei modi e con le procedure di legge.

Articolo 2. QUADRO LEGISLATIVO DI RIFERIMENTO

Il PUC si attua nel rispetto dei seguenti disposti normativi:

- L. 17.08.1942, n. 1150 – (Legge Urbanistica generale)
- L. 28.01.1977, n. 10 – (Norme in materia di edificabilità dei suoli)
- L. 18.04.1962, n. 167 – (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree per l'edilizia economica e popolare)
- L. 20.10.1971, n. 865 – (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica)
- L. 05.08.1978, n. 457 – (Norme per l'edilizia residenziale)
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)
- D.lgs. 27 dicembre 2002, n. 301 – (Modifiche ed integrazioni al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, testo unico per l'edilizia)
- D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 – (Codice dei beni culturali e del paesaggio)
- D.M. (Infrastrutture) 14 gennaio 2008 – (Norme tecniche per le costruzioni)
- L.R. 22.12.1989, n. 45 – (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale) così come modificata dalla L.R. n. 8 del 23/04/2015
- L.R. 11.10.1985, n. 23 – (Norme in materia di controllo dell'attività – urbanistico–edilizia) così come modificata dalla L.R. n. 8 del 23/04/2015



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- L.R. 23 giugno 1998, n. 18 – (Norme per l’esercizio dell’agriturismo e del turismo rurale)
- L.R. 16.05.2003, n. 5 – (Modifica e integrazione della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23, concernente: “Norme in materia di controllo dell’attività urbanistico–edilizia, Denuncia di inizio attività)
- L.R. 25.11.2004, n. 8 – (Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale)
- Piano stralcio per l’Assetto Idrogeologico (PAI) Interventi sulla rete idrografica e sui versanti
- Legge 18 Maggio 1989, n. 183, articolo 17, comma 6-ter, D.L. 180/98 e successive modifiche ed integrazioni del Decreto Assessore EE.LL., Finanze e Urbanistica 22.12.1983, n. 2266/U, nonché dalle rispettive modifiche ed integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti
- RDL 30–12–1923, n. 3267 “Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani”
- L. 353 del 21-11-2002 Legge Quadro in materia di incendi boschivi
- Direttiva zone agricole DPGR 228 del 03/08/1994 così come modificato dall’articolo 26 della L. R 8/2015 “Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali”
- RDL 16–05–1926, n. 1126 “Approvazione del regolamento per l’applicazione del regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3267, concernente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani”.
- Decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell’articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59 (G.U. n. 95 del 24 aprile 1998), si vedano anche gli articoli da 65 a 70 del decreto legislativo n. 59 del 2010)
- D.G.R 55/108 –Interventi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica, in attuazione del D.P.C.M 6/10/2000 e sue successive modifiche e integrazioni.
- Legge regionale 18 maggio 2006, n. 5 –Disciplina generale delle attività commerciali.

Articolo 3. PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)

Il PUC è stato elaborato con specifico riferimento alle caratteristiche idrogeologiche del territorio comunale, sia urbano che extraurbano, recepisce le norme d’uso del territorio dettate dalle NA del PAI, ed in particolare i principi previsti dal Titolo V delle NA del PAI in materia di “Norme in materia di coordinamento tra il PAI e il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA)”.

Gli interventi potenzialmente ammissibili nel presente PUC ricadenti in aree delimitate nel PAI, e quindi non compatibili ai sensi delle Norme di Attuazione del PAI del Bacino Unico della Sardegna,



saranno interdetti fino alla ridefinizione dei livelli di pericolosità geologica e geotecnica o idraulica, derivanti dalla ripermutazione delle aree omogenee o dalla eventuale realizzazione di interventi ed opere di mitigazione del rischio.

Le prescrizioni tecniche di cui alle presenti norme dovranno essere ordinariamente verificate con le indicazioni metodologiche e con le prescrizioni tecniche operative previste nelle Norme di Attuazione del PAI:

Articolo 23 - Prescrizioni generali per gli interventi ammessi nelle aree di pericolosità idrogeologica

Articolo 24 - Studi di compatibilità idraulica

Articolo 25 - Studi di compatibilità geologica e geotecnica

Articolo 26 - Aree pericolose non perimetrare nella cartografia di piano

Articolo 27 - Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)

Articolo 28 - Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3)

Articolo 29 - Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2)

Articolo 30 - Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1)

Articolo 31 - Disciplina delle aree di pericolosità molto elevata da frana (Hg4)

Articolo 32 - Disciplina delle aree di pericolosità elevata da frana (Hg3)

Articolo 33 - Disciplina delle aree di pericolosità media da frana (Hg2)

Articolo 34 - Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)

Ai sensi dell'articolo 8, comma 8, delle NA del PAI sono istituite, per gli elementi appartenenti al reticolo idrografico regionale, le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali nelle quali si applica la disciplina prevista dall'articolo 8, comma 9, delle stesse NA PAI.

Ai sensi dell'articolo 47 delle NA del PAI ogni trasformazione d'uso del suolo a livello di piano attuativo, deve rispettare il principio di invarianza idraulica.

Articolo 4. SITI DI INTERESSE COMUNITARIO (SIC)

Nel territorio di San Vero sono presenti tre Siti di Interesse Comunitario, perimetrati ai sensi della Direttiva "Habitat" 92/43 per la conservazione della flora e della fauna selvatiche e ai sensi della Direttiva "Uccelli" 79/409 per la salvaguardia di aree destinate alla tutela degli Habitat e delle specie di avifauna minacciate:

1. "Stagni di Putzu Idu: Salina Manna e Pauli Marigosa" – ITB030038;
2. "Stagno di Sale 'e Porcus" – ITB030035;
3. "Is Arenas" – ITB 032228.



Il SIC Stagni di Putzu Idu: “Salina Manna e Pauli Marigosa” – ITB030038, è costituito dall’estrema propaggine a nord-ovest del Sinis comprendente gli stagni di Sa Salina Manna e Pauli Marigosa, da Capo Mannu e da una porzione di territorio interessato prevalentemente da attività turistiche.

Il SIC “Stagno di Sale ‘e Porcus” – ITB030035, è costituito dagli stagni di Sale e’ Porcus e di Is Benas e da una porzione di territorio interessato da attività agro-pastorali.

Il SIC “Is Arenas” – ITB 032228 è inquadrabile nella regione biogeografica mediterranea del Golfo di Oristano, nel territorio dei comuni di Cuglieri, Narbolia e San Vero Milis. Si estende tra Torre del Pozzo e Capo Mannu: il suo sviluppo superficiale è di circa 1283 ettari, di cui circa $\frac{3}{4}$ a terra ed il resto a mare.

Articolo 5. INDIRIZZI E OBIETTIVI

1. Il PUC:

- configura gli indirizzi strategici per lo sviluppo in relazione agli obiettivi del Piano Paesaggistico Regionale, la cui azione di tutela dei valori e della qualità del paesaggio si coniuga con modelli di sviluppo tali da superare il ciclo dell’edilizia inteso quale unico motore dello sviluppo economico del territorio;
- stabilisce le condizioni generali di trasformabilità e uso della città e del territorio con particolare attenzione alle dinamiche demografiche, alla creazione effettiva dei servizi per i residenti;
- interviene con un disegno di riqualificazione ecologica, ambientale e strutturale dello spazio urbanizzato.

2. Gli obiettivi generali del PUC sono:

- Conservazione, tutela e valorizzazione dell’identità ambientale, storica, culturale e insediativa: il piano fa propria la filosofia della tutela e della salvaguardia dei valori paesaggistici e storico-insediativi dell’ambiente, mirando a coglierne le opportunità che gli stessi offrono senza comprometterne l’integrità;
- Controllo accurato del consumo del territorio e regolamentazione della pressione insediativa ed urbanistica: il piano mira alla razionalizzazione dell’uso del territorio, compatibilmente agli usi dei nuovi insediamenti produttivi e dei servizi, alle esigenze della comunità e alle previsioni di incremento demografico, alla riqualificazione del sistema insediativo esistente e al completamento delle aree dal punto di vista infrastrutturale;
- Riqualificazione e riorganizzazione degli elementi deboli e sensibili della struttura insediativa: il ruolo della qualità urbana e del paesaggio come leva sociale determina la necessità di migliorare e valorizzare il contesto all’interno del quale la Comunità stessa esprime le proprie



potenzialità. La qualità ambientale e sociale, quella delle infrastrutture, oltre che quella delle risorse umane, rappresentano inoltre elementi in grado di influenzare fortemente la capacità attrattiva e competitiva del territorio;

- Integrazione, connessione fisica e funzionale tra le parti, accessibilità e fruibilità: tra gli obiettivi del piano rientra il rafforzamento delle reti infrastrutturali finalizzate all'incremento della fruibilità dei beni naturali, ambientali e culturali come risorse turistiche e paesaggistiche;
- Salvaguardia e governo delle aree naturali con potenzialità agricole: si prevede l'istituzione di diverse sottozone con l'intento di valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;
- Salvaguardia del territorio attraverso la tutela della rete dei canali di bonifica, la prevenzione ed il controllo dell'alterazione delle caratteristiche qualitative e quantitative delle risorse idriche sotterranee: si è provveduto all'individuazione dei canali a rischio idraulico e a definirne la perimetrazione come zone H3, ovvero zone di salvaguardia ambientale;
- Incremento del periodo utile di fruizione del territorio ai fini turistici con conseguente creazione di posti di lavoro legati alla valorizzazione delle risorse paesaggistiche, archeologiche, monumentali e culturali: i settori dell'archeologia, ippica e golf sono un richiamo costante durante l'anno e possono colmare il vuoto costituito dalle offerte di turismo stagionale legate all'attività balneare ed in misura minore a quella nautica. Con un incremento turistico esteso a tutto l'anno il conseguente incremento dei posti di lavoro non riguarderà solamente e direttamente le attività proposte ma interesserà tutto l'indotto con particolare riferimento ai settori gastronomici, enologici e dell'artigianato di nicchia.

Articolo 6. ELABORATI DEL PUC

Il PUC è costituito dai seguenti elaborati:

1 – ASSETTO AMBIENTALE

A – CARTE AGRONOMICHE

- A1 Relazione Agronomica
- A2 Carta delle Unità delle Terre – Centro abitato
- A3 Carta delle Unità delle Terre – Marina
- A4 Carta della Capacità d'Uso dei Suoli – Centro abitato
- A5 Carta della Capacità d'Uso dei Suoli – Marina
- A6 Carta dell'Uso del Suolo – Centro abitato
- A7 Carta dell'Uso del Suolo – Marina



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

A8 Carta della Copertura Vegetale – Centro abitato

A9 Carta della Copertura Vegetale – Marina

A10 Carta della naturalità – Centro abitato

A11 Carta della naturalità – Marina

A12.1 Carta dei monumenti naturali – Centro Abitato

A.12.2 Carta dei monumenti naturali – Marina

A.13.1 Carta delle Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate – Centro Abitato

A.13.2 Carta delle Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate – Marina

A.14.1 Carta Aree gravate da Usi Civici – Centro Abitato

A.14.2 Carta Aree gravate da Usi Civici – Marina

A.15 Suscettività d'uso dei suoli – Centro abitato

A.16 Suscettività d'uso dei suoli – Marina

A.17 Aree percorse da incendi – Centro abitato

A.18 Aree percorse da incendi – Marina

A.19 Aree boscate – Centro abitato

A.20 Aree boscate – Marina

B – CARTE GEOLOGICHE

B1 Relazione Geologica – Studio di compatibilità Ambientale

B2 Carta geo–litologica – Centro abitato

B3 Carta geo–litologica – Marina

B4 Carta geologico–tecnica – Centro abitato

B5 Carta geologico–tecnica – Marina

B6 Carta geomorfologica – Centro abitato

B7 Carta geomorfologica – Marina

B8 Carta Idrogeologica – Centro abitato

B9 Carta Idrogeologica – Marina

B10 Carta dell'Acclività – Centro abitato

B11 Carta dell'Acclività – Marina

B12 Carta della permeabilità dei suoli – Centro abitato

B13 Carta della permeabilità dei suoli – Marina

C – ADEGUAMENTO AL PAI

C1a Relazione generale di compatibilità idraulica



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- C1b Allegati alla relazione generale
- C2 Inquadramento territoriale
- C3 Rilievi fotografici e reticolo idrografico – Centro abitato
- C4 Rilievi fotografici e reticolo idrografico – Marina
- C5 Carta dei bacini – Centro abitato
- C6 Carta dei bacini – Marina
- C7 Reticolo idrografico – Centro abitato
- C8 Reticolo idrografico – Marina
- C9 Varie Aree di accumulo – Marina
- C10 Carta delle aree inondabili – Stralcio PAI vigente
- C11 Carta delle aree inondabili – Stralcio PSFF
- C12 Carta delle aree inondabili – Studio di progetto – Centro abitato
- C13 Carta delle aree inondabili – Studio di progetto – Marina
- C14 Carta delle aree di pericolosità idraulica – Centro abitato
- C15 Carta delle aree di pericolosità idraulica – Marina
- C16a Carta dell'instabilità potenziale – Centro abitato
- C16b Carta dell'instabilità potenziale – Marina
- C17a Carta della pericolosità da frana – Centro abitato
- C17b Carta della pericolosità da frana – Marina
- C18 Relazione di compatibilità geologica e geotecnica

2 – ASSETTO STORICO CULTURALE

D – BENI STORICO CULTURALI

- D1 Relazione sui Beni Storico Culturali ricadenti nel territorio comunale
- D2 Catalogo dei Beni Storico Culturali
- D3.1 1:10.000 Carta d'insieme dei Beni Storico Culturali su base ortofoto – Centro abito
- D3.2 1:10.000 Carta d'insieme dei Beni Storico Culturali su base ortofoto – Marina

3 – ASSETTO INSEDIATIVO

E – EDIFICATO ESISTENTE

- E1 Relazione sull'Assetto Insediativo
- E1.1 Relazione esplicativa sull'Assetto Insediativo
- E2 Rappresentazione dello stato attuale dell'edificazione in tutto il territorio comunale secondo le categorie del PPR – Centro abitato



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

E3 Rappresentazione dello stato attuale dell'edificazione secondo le categorie del PPR – Centro abitato

E4 Rappresentazione dello stato attuale dell'edificazione in tutto il territorio comunale secondo le categorie del PPR – Marina

E5 Rappresentazione dello stato attuale dell'edificazione secondo le categorie del PPR – Marina

E – SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

E6 Rappresentazione dell'infrastruttura ricadente in tutto il territorio comunale secondo le categorie previste dal PPR – Centro abitato

E7 Rappresentazione dell'infrastruttura ricadente in tutto il territorio comunale secondo le categorie previste dal PPR – Marina

E – PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE

E8 Programma di Fabbricazione vigente – Centro abitato

E9 Programma di Fabbricazione vigente – Marina

E.10 Catalogo Pianificazione Attuativa – Centro abitato

E.11 Attuazione studio disciplina zone F

4 – AMBITI DI PAESAGGIO LOCALE

F – AMBITI DI PAESAGGIO

F1 Carta delle relazioni tra gli assetti ambientale, storico culturale e insediativo – Centro abitato

F2 Carta delle relazioni tra gli assetti ambientale, storico culturale e insediativo – Marina

F3 Carta degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale – Centro abitato

F4 Carta degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale – Marina

F5 Relazione esplicativa Ambiti locali di Paesaggio

5 – PIANO URBANISTICO COMUNALE

G – PROGETTO DI PIANO

G1 Relazione Generale

G1.A Relazione generale PUC Ing. Giulia Bagnolo – Agg. Febr. 2005

G1.B Relazione Campeggio comunale Sa Mesa Longa

G1.1 Schema di calcolo dei volumi – Centro abitato

G1.2 Elaborato grafico relativo al calcolo dei volumi – Centro abitato

G1.3 Rappresentazione delle zone destinate a standard del centro abitato



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- G1.4 Calcolo dei volumi esistenti – Zona F – Schemi di calcolo – Tabulati
- G1.5 Calcolo dei volumi esistenti – Zona F – Inquadramento generale
- G1.6 Calcolo dei volumi esistenti – Zona F – Modellazione tridimensionale del terreno
- G1.7 Calcolo dei volumi esistenti – Zona F – Comparto A – Sez. 1 e Sez. 2
- G1.8 Calcolo dei volumi esistenti – Zona F – Comparto A – Sez. 3 e Sez. 4
- G1.9 Calcolo dei volumi esistenti – Zona F – Comparto B
- G1.10 Calcolo dei volumi esistenti – Zona F – Comparto C – Sez. 1
- G1.11 Calcolo dei volumi esistenti – Zona F – Comparto C – Sez. 2
- G1.12 Calcolo dei volumi esistenti – Zona F – Viste Comparto A in 3D
- G1.13 Calcolo dei volumi esistenti – Zona F – Viste Comparto B in 3D
- G1.14 Calcolo dei volumi esistenti – Zona F – Viste Comparto C in 3D
- G2 Norme Tecniche di Attuazione
- G3 Regolamento Edilizio
- G4.1 Zonizzazione del territorio comunale su base CTR
- G4.2 Zonizzazione del territorio comunale su base CTR – Marina
- G5.1 Zonizzazione del territorio comunale su base ortofoto – Centro abitato
- G5.2 Zonizzazione del territorio comunale su base ortofoto – Marina
- G6.1 Zonizzazione del centro abitato su base C.T.R
- G6.2 Zonizzazione del centro abitato su base ortofoto
- G7 Sovrapposizione zonizzazione–Prescrizioni PAI – Centro Abitato
- G8 Sovrapposizione zonizzazione–Prescrizioni PAI – Marina
- G9 Sovrapposizione zonizzazione–Carta della pericolosità di frana – Marina

Articolo 7. DEFINIZIONI

Le definizioni degli interventi edilizi sono contenute nel Regolamento Edilizio.

Articolo 8. DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso come previste dal DPGR n. 79/2018 sono le seguenti:

a) residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza:

1. RES_01 Abitazioni;
2. RES_02 Strutture ricettive extralberghiere (Bed & breakfast, Residence, Domos, case e appartamenti per le vacanze (CAV));
3. RES_03 Servizi strettamente connessi alla residenza;



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Sono servizi strettamente connessi alla residenza gli usi complementari alla residenza destinati a garantire la qualità dell'abitare e lo sviluppo individuale e collettivo dei cittadini, così come definiti dall'art. 5 del DPGR 79/2018. Hanno tale destinazione unicamente i locali presenti nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C, e all'interno dei centri rurali, destinati a:

- 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;
- b) attività commerciali aventi superficie non superiore al doppio della superficie degli esercizi di vicinato definita dall'articolo 4 della legge regionale 18 maggio 2006, n. 5 (Disciplina generale delle attività commerciali), e pertanto aventi superficie di vendita non superiore a 300 mq nei comuni con popolazione residente sino a 10.000 abitanti e a 500 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti o ricompresi nella città metropolitana;
- c) attività artigianali e socio-sanitarie, compresi ambulatori per persone e/o animali, di superficie utile netta non superiore a 500 mq;
- d) attività di ristorazione e uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 mq;
- 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. Non sono servizi connessi alla residenza i servizi pubblici o gli spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico, a parcheggio, la cui dotazione deve essere garantita, nel rispetto delle vigenti disposizioni, in sede di pianificazione.

b) turistico-ricettive:

1. TR_01 Strutture ricettive alberghiere;
2. TR_02 Strutture ricettive extralberghiere (Case per ferie, ostelli per la gioventù);
3. TR_03 Fabbricati per punti di ristoro;
4. TR_04 Strutture ricettive all'aria aperta;

Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio.



c) artigianale e industriale:

1. AI_01 Attività produttive di beni;
2. AI_02 Industria;
3. AI_03 Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso;

Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o di progetto destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale ed integrate nell'unità produttiva stessa quali residenza del custode e/o titolare e uffici. Non è consentita in questi casi la creazione di nuove unità immobiliari ad eccezione di quella relativa alla abitazione del custode funzionale alla guardiania con estensione massima di mq. 30 di SLP complessiva.

d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria:

1. DIR_01 Uffici in genere;
 2. DIR_02 Attività produttive di servizi;
 3. DIR_03 Strutture per istruzione primaria, secondaria e università;
 4. DIR_04 Strutture militari e penitenziarie;
 5. DIR_05 Strutture di culto, religiose e di sepoltura;
 6. DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;
 7. DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
 8. DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc;
 9. DIR_09 Attrezzature e strutture per la mobilità;
 10. COMM_01 Medie strutture di Vendita;
 11. COMM_02 Grandi strutture di Vendita;
 12. COMM_03 Centri commerciali;
 13. COMM_04 Parcheggi/autorimesse a fini di lucro;
 14. SS_01 Attrezzature socio-sanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, ecc);
 15. SS_02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali;
 16. SS_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale;
- per commercio all'ingrosso, si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- per commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci a nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
Le attività di vendita si suddividono poi in funzione della superficie di vendita (area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, ad esclusione di quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi); trattandosi di Comune con n abitanti inferiori a 5.000,
 - gli esercizi di vicinato sono esercizi aventi una superficie di vendita non superiore a 150 mq;
 - le medie strutture di vendita sono gli esercizi aventi superficie superiore a 150 mq e fino a 800 mq;
 - per grandi strutture di vendita gli esercizi aventi superficie superiore 800 mq); Per le grandi strutture, sono ammesse destinazioni accessorie, entro i limite massimo del 10% della SLP esistente o di progetto, quali residenza del custode e/o titolare, e le attività di cui ai punti e, f del presente comma nonché attività terziarie a servizio dell'attività commerciale insediata;
- per centro commerciale, si intende una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

Rientrano inoltre nelle attività commerciali:

- attività per la ristorazione, pubblici esercizi, discoteche;
- attività artigianali di servizio (sono compresi nella destinazione d'uso di cui al presente punto i magazzini a servizio dell'attività commerciale).

Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie per lo svolgimento dell'attività principale, quali residenza del custode e/o titolare e commercio.

e) Agricolo-zootecnica:

1. AZ_01 Strutture, impianti e attrezzature per la produzione agricola/zootecnica/silvicoltura/acquacoltura/itticoltura;
2. AZ_02 Strutture e impianti produttivi agro-alimentari;
3. AZ_03 Strutture agrituristiche.



Articolo 9. CATEGORIE D'INTERVENTO

1. Il PUC articola la disciplina delle trasformazioni distinguendo:

- a. interventi urbanistici;
- b. interventi edilizi.

2. Le categorie d'intervento urbanistiche sono le seguenti:

A. Conservazione: complesso di prescrizioni e previsioni finalizzate:

- 1) alla tutela conservativa dei caratteri del paesaggio naturale, agrario e delle caratteristiche di valore storico-ambientale nel tessuto edificato;
- 2) alla difesa e al ripristino ambientale di quelle parti dell'area in cui sono evidenti i segni di manomissioni e alterazioni apportate da trasformazioni e da dissesti naturali;
- 3) alla ricostruzione e al ripristino di sistemi ambientali e con valore storico ambientale compromessi;
- 4) interventi di salvaguardia idraulica, interventi idraulico-forestali e di tutela della fascia costiera.

B. Restauro e ripristino ambientale: complesso di interventi finalizzati a conservare l'integrità materiale e il recupero dei beni, alla protezione e alla trasmissione dei valori culturali e ambientali rappresentati dall'area oggetto di intervento.

C. Recupero: complesso di prescrizioni e previsioni finalizzate:

- 1) al miglioramento e al ripristino della qualità urbana e architettonica (nel caso di manufatti isolati) e/o ambientale, nel rispetto della capacità insediativa e degli insediamenti esistenti;
- 2) al ripristino e alla ricostruzione di organismi edilizi gravemente danneggiati o distrutti di impianto storico di cui sia possibile documentare la configurazione individuale o il tipo originario;
- 3) scavi archeologici.

D. Riqualificazione: complesso di prescrizioni e previsioni finalizzate:

- 1) al miglioramento della residenzialità, delle strutture turistico – ricettive anche ai fini del loro adeguamento agli standard di legge, dello spazio pubblico;
- 2) alla creazione di nuovi servizi;
- 3) al recupero degli insediamenti residenziali che presentano situazioni di criticità urbanistica ed ambientale.



E. Completamento: complesso di prescrizioni e previsioni finalizzate alla riqualificazione degli spazi liberi e al completamento e alla riqualificazione degli insediamenti esistenti e delle attività.

Gli interventi sono rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime, nonché alla tipologia e alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici

F. Ristrutturazione urbanistica: complesso di prescrizioni e di previsioni finalizzate alla riqualificazione dell'impianto edilizio e urbanistico (esempio: adeguamento degli standard di legge) anche attraverso la demolizione e successiva riedificazione, anche con modificazioni, dell'impianto urbanistico preesistente. Le modificazioni all'impianto urbanistico includono anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

G. Trasformazione: complesso di prescrizioni e di previsioni finalizzate a creare nuovi insediamenti e servizi.

3. Le categorie di intervento riferite agli interventi edilizi sono quelle indicate all'articolo 3 del DPR n. 380/2001.

Articolo 10. ARTICOLAZIONE DEL PUC

- 1) Il PUC individua, su tutto il territorio comunale, sistemi territoriali aventi caratteristiche omogenee e la cui disciplina è definita all'interno di singole aree normative.
- 2) All'interno di ciascun sistema territoriale e funzionale la disciplina del PUC si articola in aree normative.
- 3) Per gli interventi di trasformazione urbanistica di maggiore rilevanza obiettivi e caratteristiche degli interventi sono precisati da apposite schede normative e dagli elaborati grafici ad esse allegati.



TITOLO II – NORME DI ZONA

Articolo 11. ZONE OMOGENEE

Il territorio del comune di San Vero Milis è suddiviso, ai sensi del Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica 20.12.1983, n. 2266/U, secondo le seguenti classificazioni:

- zona A – centro storico–artistico o di particolare pregio ambientale;
- zone B – completamento residenziale;
- zone C – espansione residenziale;
- zone E – agricole;
- zone F – turistiche;
- zone G – servizi generali;
- zone H – salvaguardia territoriale, ambientale e paesaggistica;
- Aree S – servizi o standard di quartiere.

Le zone omogenee così definite sono articolate in sottozone, così come definite nei successivi articoli.

Articolo 12. ZONA A – CENTRO STORICO–ARTISTICO O DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE

1. DEFINIZIONE, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI

La zona A, costituita dalla sola sottozona A1, costituisce il nucleo più antico dell'abitato di San Vero Milis ed è compreso all'interno del perimetro del centro di antica e prima formazione, approvato dal Comune in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 20/04/2007.

Il centro abitato è sorto lungo il percorso principale Oristano – Milis ed ha un andamento a fuso nelle strade principali, alterato dalle forti attrazioni generate da Putzu Idu e Narbolia e dalla direttrice di Tramatzà.

La pianificazione degli interventi in centro storico deve attenersi alle prescrizioni di cui all'articolo 52 delle NTA del PPR.

Gli interventi sui tessuti edilizi ed urbani che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico devono essere rivolti esclusivamente alla riqualificazione e al recupero mediante:

- a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b. restauro e risanamento conservativo;
- c. ristrutturazione edilizia interna.



Gli interventi di riqualificazione e recupero di cui sopra devono riguardare non solo i corpi di fabbrica storico tradizionali, ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da conservare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituito da aree verdi, strade e piazze.

Tutti gli interventi sono mirati:

- a. alla conservazione e al recupero di tutti quegli elementi, urbanistici e architettonici, che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico;
- b. alla riqualificazione dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario e dei tessuti degli isolati, nonché dei caratteri tipologici e costruttivi profondamente alterati ed eventualmente non più riconoscibili con un complesso di regole insediative, espresse anche mediante abachi, rivolte a favorire la conservazione degli elementi identitari superstiti. In particolare, per le unità edilizie ed i tessuti sostituiti in tempi recenti, dovranno prevedersi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica che per densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci risultino coerenti e non pregiudizievoli delle preesistenze;
- c. al riuso del patrimonio esistente attraverso il ripristino delle funzioni residenziali o l'insediamento di attività alternative, necessarie alla vitalità dello stesso Centro storico e compatibili con la sua conformazione e con la sua identità culturale.

2. CATEGORIE D'INTERVENTO AMMISSIBILI

Le categorie di intervento edilizio ammissibili sono:

- a. per gli edifici che mantengono rilevanti tracce dell'assetto storico:
 - i. manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - ii. restauro e risanamento conservativo;
 - iii. ristrutturazione edilizia interna.
- b. per gli edifici che presentano caratteri tipologici e costruttivi profondamente alterati ed eventualmente non più riconoscibili:
 - i. manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - ii. restauro e risanamento conservativo;
 - iii. ristrutturazione edilizia interna;
 - iv. ristrutturazione edilizia e urbanistica che per densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci risultino coerenti e non pregiudizievoli delle preesistenze;
 - v. Interventi di nuova costruzione nel rispetto dei valori paesaggistici e dell'ambiente urbano del centro storico realizzabili esclusivamente secondo le prescrizioni del Piano particolareggiato.



- c. aree libere a seguito di demolizione di unità e organismi edilizi preesistenti:
 - i. opportunità del mantenimento degli spazi per finalità di pubblico interesse;
 - ii. ricostruzione;
 - iii. Interventi di nuova costruzione nel rispetto dei valori paesaggistici e dell'ambiente urbano del centro storico realizzabili esclusivamente secondo le prescrizioni del Piano particolareggiato.

3. DESTINAZIONI D'USO

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso di cui al DPGR 79/2018, compatibilmente alle specifiche norme di settore e sovraordinate relative alle singole attività/destinazioni

- a. Residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
- b. Turistico-ricettive;
- c) artigianale e industriale: AI_01 Attività produttive di beni; 3. AI_03 Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso, compatibili con la qualità urbana ed ambientale riconosciuta dal PPR e dal PUC al centro storico.
- d) direzionali, commerciali e socio-sanitaria: 1. DIR_01 Uffici in genere; 2. DIR_02 Attività produttive di servizi; 3. DIR_03 Strutture per istruzione primaria, secondaria e università; 5. DIR_05 Strutture di culto, religiose e di sepoltura; 6. DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali; 7. DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc; 8. DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc; 9. DIR_09 Attrezzature e strutture per la mobilità; 10. COMM_01 Medie strutture di Vendita; 13. COMM_04 Parcheggi/autorimesse a fini di lucro; 14. SS_01 Attrezzature socio-sanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, ecc); 15. SS_02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali; 16. SS_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale;

Le attività commerciali dovranno essere valutate secondo le compatibilità tra categoria merceologica e zona omogenea di cui al paragrafo 5.3.1.1 "Criteri per l'individuazione di aree da destinare agli insediamenti commerciali" della D.G.R 55/108 del 29/12/2000 e sue successive modifiche e integrazioni. In zona A è ammessa l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento esclusivamente di:

- * Esercizi di vicinato, con ulteriore limitazione di superficie a 100 mq per gli esercizi esclusivamente alimentari



* Medie strutture di vendita (nella forma di esercizi singoli o centri commerciali) non alimentari, al cui interno possano coesistere strutture alimentari con superfici di vendita inferiori a 100 mq realizzati in immobili di pregio esclusivamente a seguito di trasferimenti concentrazioni e ampliamenti

e) Servizi alle persone;

4. PARAMETRI URBANISTICI

I parametri urbanistici sono dettati dagli articoli 4 “Limiti di densità edilizia per le diverse zone”, 6” Rapporti massimi fra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio”, 7 “Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone omogenee” di cui al Decreto dell’assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983,

In particolare per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico–artistico, salvo disposizioni diverse del Piano Particolareggiato o del Piano di Recupero.

Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, l’indice fondiario non può superare quello medio della zona.

5. PARAMETRI EDILIZI

1. I parametri edilizi sono dettati dall’articolo 5 Limiti di altezza dei fabbricati e di distanza tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata, di cui al Decreto dell’assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica n. 2266/U DEL 20/12/1983

a. Distacchi da edifici e da confini:

- Negli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia laddove previsti dal Piano particolareggiato non potranno essere inferiori a quelli preesistenti.
- Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l’apertura di finestre, nei vani privi di luci dirette, a distanze inferiori a quelle consentite dal Regolamento edilizio purché nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

6. IMPIANTI TECNOLOGICI IN GENERE E PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA

1. Nella Zona classificata A dal PUC, non è consentito l’installazione, sulle coperture e sulle facciate prospicienti la pubblica via, di elementi per la trasformazione o captazione dell’energia solare, e comunque vietata l’installazione sulle coperture e sulle facciate prospicienti la pubblica



via di tutti quegli elementi in contrasto con i caratteri del contesto tradizionale. È consentita l'installazione degli stessi elementi negli spazi di pertinenza privata e nelle falde interne, non in vista dalla pubblica via. Ogni richiesta di installazione è subordinata alla verifica di compatibilità da parte della commissione edilizia. Nella medesima Zona A, negli edifici e nelle pertinenze indicate come emergenze monumentali - beni identitari, è inibita la collocazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici.

Articolo 13. ZONE B1 - ESPANSIONI RESIDENZIALI- ESPANSIONI PIANIFICATE

1. DEFINIZIONE E INDIRIZZI

La Zona B1 comprende le aree più prossime al Centro di Antica e prima formazione, ossia le prime espansioni del nucleo antico, sorte sui completamenti della viabilità storica.

Tali aree si caratterizzano per la compattezza, la densità e l'omogeneità del tessuto edilizio. Circondano il centro storico a macchia d'olio e sono per lo più formate da case in linea.

La normativa attuativa della zona B1 è finalizzata alla definizione dei seguenti elementi urbanistici:

- la definizione degli isolati urbani, della viabilità e degli spazi pubblici riferiti al singolo isolato;
- l'analisi del tessuto edilizio esistente, delle caratteristiche insediative e delle tipologie edilizie;
- la individuazione puntuale delle possibilità di completamento edilizio e di riqualificazione dell'esistente, sulla base degli elementi identificativi della zona e dell'isolato.

All'interno dell'unità di analisi il Piano norma separatamente le aree considerate omogenee in relazione ad una serie di parametri valutati: dimensione del lotto, indice fondiario e volume edificato per quanto riguarda l'aspetto quantitativo; destinazione d'uso, tipo edilizio e posizione dell'edificio all'interno del lotto per quanto riguarda l'aspetto tipologico.

Un quadro descrittivo e normativo così dettagliato consente:

- di riconoscere e salvaguardare gli elementi positivi;
- di riqualificare gli episodi negativi;
- di ricucire tra loro le parti dell'edificato ed evitare nuove fratture all'interno del tessuto;
- di indirizzare in maniera il più possibile coerente lo sviluppo futuro delle aree consolidate.

I fabbricati prospicienti il Centro Storico dovranno rispettare, per quanto riguarda i materiali, i colori delle facciate e tipologia di infissi, quanto previsto sull'argomento nelle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

2. CATEGORIE D'INTERVENTO EDILIZIO AMMISSIBILI

a. Manutenzione ordinaria (MO):

b. Manutenzione straordinaria (M.S.):



- c. Restauro (R):
- d. Risanamento conservativo (RC):
- e. Interventi di ristrutturazione edilizia (RE):
- f. Interventi di demolizione e ricostruzione (DR):
- g. Interventi di demolizione (D):
- h. Nuova Costruzione (NC):

3. DESTINAZIONI D'USO

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso di cui al DPGR 79/2018, compatibilmente alle specifiche norme di settore e sovraordinate relative alle singole attività/destinazioni

- a. Residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
- b. Turistico-ricettive;
- c) artigianale e industriale: AI_01 Attività produttive di beni; 3. AI_03 Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso, compatibili con la qualità urbana ed ambientale riconosciuta dal PPR e dal PUC al centro storico.
- d) direzionali, commerciali e socio-sanitaria: le attività commerciali secondo le compatibilità tra categoria merceologica e zona omogenea di cui al paragrafo 5.3.1.1 "Criteri per l'individuazione di aree da destinare agli insediamenti commerciali" della D.G.R 55/108 del 29/12/2000 e sue successive modifiche e integrazioni. In zona B è ammessa l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento esclusivamente di Esercizi di vicinato e Medie strutture di vendita alimentari e non alimentari nella forma di esercizi singoli o centri commerciali.

4. PARAMETRI URBANISTICI

Indice di fabbricabilità fondiaria: 3,00 mc/mq;

5. PARAMETRI EDILIZI

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:

1. indice di copertura: 0,60 mc/mq;
2. altezza massima: 6,00 ml;
3. le costruzioni dovranno sorgere, in generale, a filo stradale. A richiesta del Comune, o su proposta diretta del proprietario, l'edificazione potrà prevedersi attraverso soluzioni svincolate da detto filo stradale, in rapporto a necessità, o a opportunità, di soluzioni coordinate con l'edificazione al contorno;



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

4. i distacchi dai confini del lotto non devono essere inferiori ad 1/3 dell'altezza per ciascun fabbricato, e mai inferiore a ml. 5,00;
5. la distanza tra costruzioni non potrà essere inferiore ai 2/3 della media delle altezze dei fabbricati o corpi di fabbricato interessati e, in ogni caso, non inferiore a ml. 10,00;
6. aree destinate a parcheggi privati: 1 mq ogni 10 mc di costruzione con almeno un posto auto per ogni unità abitativa;
7. tipologia edilizia: casa isolata o binate, casa a schiera o casa in linea;
8. aree per parcheggi commerciali: secondo la norma regionale della tipologia commerciale;
9. unità abitative: numero libero, nel rispetto delle superfici indicate dal DM 5/75;
10. per le costruzioni legittimamente autorizzate e realizzate per l'intero perimetro si prevede il rispetto della normativa previgente per quanto riguarda l'altezza massima fuori terra.

6. IMPIANTI TECNOLOGICI IN GENERE E PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA

In tutti gli edifici con copertura piana, fatta eccezione per la zona A, ferma restando la necessità della autorizzazione paesaggistica nei casi previsti D.Lgs n. 42/2004, i pannelli solari termici e fotovoltaici ed i loro componenti non sono soggetti a limitazioni dimensionali, e possono essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, privilegiando comunque l'installazione nella parte centrale della copertura, o comunque in quella meno visibile dalla pubblica via, dagli adiacenti spazi pubblici.

Articolo 14. ZONE C1 - ESPANSIONI PIANIFICATE (PIANI DI LOTTIZZAZIONE ATTUATI O IN CORSO DI ATTUAZIONE)

1. DEFINIZIONE E INDIRIZZI

La Zona C1 comprende le aree di espansione, come individuate dal Piano di Fabbricazione vigente, già sottoposte a piani attuativi di iniziativa pubblica o privata approvati e in corso di attuazione.

Queste aree occupano una superficie complessiva di 51.707,57 mq e sono costituiti:

- a. dalla zona C1.1 (Piano di zona ex 167) di superficie territoriale pari a 34.942 mq;
- b. dalla Zona C1.2 (lottizzazione Pinna), di superficie territoriale pari a 16.765 mq.

Gli obiettivi strategici del Piano Urbanistico Comunale per le Zone C1, finalizzati al miglioramento della qualità del paesaggio urbano e della vivibilità della zona stessa, sono:

- a. l'integrazione dei comparti all'interno del tessuto urbano consolidato o comunque circostante attraverso un progetto unitario delle viabilità che guarda all'intero ambito urbano;



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- b. il recupero dell'immagine urbana attraverso interventi di riqualificazione e valorizzazione degli spazi pubblici destinati alla socialità che prevedano la progettazione unitaria degli spazi verdi, dell'illuminazione e dell'arredo urbano.

2. CATEGORIE D'INTERVENTO AMMISSIBILI

Sono consentite tutte le categorie di intervento previste dall'articolo 3 del DPR n. 380/2001:

- a. Manutenzione ordinaria (MO):
- b. Manutenzione straordinaria (M.S.):
- c. Restauro (R):
- d. Risanamento conservativo (RC):
- e. Interventi di ristrutturazione edilizia (RE):
- f. Interventi di demolizione e ricostruzione (DR):
- g. Interventi di demolizione (D):
- h. Nuova Costruzione (NC):

3. DESTINAZIONI D'USO

Sono consentite quelle previste nei piani di attuazione approvati, in particolare costituiscono destinazioni tipiche per le zone C tutte quelle attinenti la funzione residenziale, le attività commerciali, le funzioni terziarie e di servizio, le funzioni produttive, con esclusione dell'industria di qualsiasi tipo, delle attività moleste ed inquinanti o che siano classificate insalubri di 1° classe ai sensi del Testo Unico leggi in materia Sanitaria di cui al R.D. n.1265/1934.

4. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

I parametri urbanistico edilizi da rispettare sono quelli contenuti nelle NTA dei piani attuativi approvati, che di seguito si riassumono:

Lottizzazione	D.C.C.	DECRETO REGIONALE	SUPER Terr	It (mc/mq)	V.TOT. (mc)	
Michele Pinna e più	D.C.C. n. 98 del 14/10/1983	D.A. n. 162 del 09/02/1984	16765		24130	- Sup. viabilità 2.900 mq - Parcheggi 645 - Sup. serv. Pubblici compreso verde 3945
Su Padru		D.A. 1268 DEL 08.10.1979	38.033	1,05	39.454	-Sup. verde 4.671 mq - Parcheggi 1.079 mq- - Sup. serv. Pubblici compreso verde 5.042 mq



5. OPERE DI MITIGAZIONE – STRUMENTI PRESCRITTIVI

Misure di mitigazione e compensazione degli effetti ambientali critici. Riguardo le misure di mitigazione e compensazione proposte per le componenti ambientali più critiche collegate a obiettivi tendenzialmente incoerenti riguardo la sottozona in oggetto si rimanda al p.to 5 dell'articolo successivo – Zone C3.

Articolo 15. ZONE C3 - ZONE DI ESPANSIONE URBANA – ESPANSIONI IN PROGRAMMA

1. DEFINIZIONE E INDIRIZZI

La Zona C3 comprende le espansioni in programma riguardanti le aree non ancora soggette a strumenti di pianificazione attuativa, nelle quali saranno localizzati i futuri ampliamenti dell'abitato, in risposta ad esigenze insediative non altrimenti soddisfatte.

Tali aree, adiacenti all'urbanizzazione esistente, occupano una superficie complessiva di 55.961 mq così suddivise:

	Superficie territoriale	Indice territoriale	Volume complessivo
C3.1	7.697	0,80	6.157,60
C3.2	10.895	0,80	8.716,00
C3.3	13.378	0,50	6.689,00
C3.4	15.455	0,50	7.727,50
C3.5	8.536	0,50	4.268,00
Totale	55.961		33.558,10

Gli indirizzi del Piano Urbanistico Comunale per le Zone C3, finalizzati a coordinare l'espansione dell'abitato in funzione della reale tensione abitativa e nel rispetto dei valori ambientali, sono:

- a. il completamento dell'impianto urbano e la ricomposizione della struttura insediativa attraverso la localizzazione delle aree di espansione in prossimità delle urbanizzazioni esistenti e nelle aree libere all'interno dell'edificato, secondo quanto disposto dagli articoli 75, comma 1, punto a, e 21, commi 3 e 4, delle NTA del PPR;
- b. la definizione di un limite urbano preciso verso il territorio non costruito attraverso la localizzazione di aree verdi al contorno delle aree di espansione – oltre il quale non è consentita la realizzazione di residenze o attrezzature non previste dal presente strumento urbanistico;



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- c. la connessione e l'integrazione dei nuovi comparti di espansione con le aree già edificate attraverso la definizione delle principali strade di accesso o attraversamento dei comparti stessi, nell'ambito di un progetto unitario delle viabilità che guarda all'intero abitato;
- d. il corretto dimensionamento degli spazi pubblici e dei servizi che accresca la qualità del paesaggio urbano e ne migliori la vivibilità;
- e. garantire la disponibilità di aree per l'edilizia sociale all'interno degli stessi comparti di espansione, favorendo l'integrazione ed evitando la formazione di isole con differenti tipologie insediative.

2. DESTINAZIONI D'USO

Sono consentite quelle previste nei piani di attuazione approvati, in particolare costituiscono destinazioni tipiche per le zone C tutte quelle attinenti la funzione residenziale, le attività commerciali, le funzioni terziarie e di servizio, le funzioni produttive, con esclusione dell'industria di qualsiasi tipo, delle attività moleste ed inquinanti o che siano classificate insalubri di 1° classe ai sensi del Testo Unico leggi in materia Sanitaria di cui al R.D. n.1265/1934.

Nel rispetto di quanto previsto dal DA 2266/U del 20.12.1983 e dall'articolo 7 della L.R. 8/2015, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, come definite dal DPGR n.79/2018, e compatibilmente alle specifiche norme di settore e sovraordinate relative alle singole attività/destinazioni

- a) residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza
- b) turistico-ricettive
- c) direzionale, commerciale e socio-sanitaria; (circoli privati, sedi di associazioni, scuole private, attrezzature private per lo sport, il tempo libero e per la cura del corpo e della persona; centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano; centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello sovra urbano).

3. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Superficie minima di lottizzazione: intero comparto. Qualora non vi sia accordo tra i proprietari, la quota di proprietà per poter richiedere l'autorizzazione a lottizzare è pari al 75% dell'area del singolo comparto, con lo studio di lottizzazione esteso a tutta la superficie del comparto interessato;
- Indice territoriale per le sottozone C3.1 e C3.2 pari a 0,80 mc/mq, per gli effetti derivanti dalla presenza della zona B limitrofa ad alto tasso edificatorio.



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Indice territoriale per le sottozone C3.3, C3.4 e C3.5 pari a 0,50 mc/mq.
- Aree per standard urbanistici pari a 12 mq/abitante da calcolare sulla dotazione di 100 mc per ogni abitante insediabile.
- Ripartizione delle volumetrie: 70% per residenziale o attività compatibili; 20% per Servizi strettamente connessi con la Residenza; 10% per Servizi pubblici.
- Distanza fra gli edifici: le distanze minime tra pareti finestrate non dovranno essere inferiori all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m;
- distanza dai confini: valore minimo di 5,00 m, oppure contiguità o aderenza fra i fabbricati;
- altezza degli edifici: sono consentiti n. 2 piani fuori terra ed un'altezza massima di 6,50 m;
- distanza dall'asse stradale: il fronte delle costruzioni sulla viabilità di servizio dovrà avere distanza minima dall'asse stradale di 7,50 m nel caso di viabilità primaria e di 5,00 m nel caso di viabilità secondaria;
- tipologia viaria: la viabilità a servizio delle residenze e delle attività collettive dovrà essere articolata in rapporto a esigenze di funzionamento interno e di assetto viario più generale; la viabilità primaria dovrà avere una dimensione complessiva minima di 15,00 m; la viabilità secondaria dovrà avere una dimensione complessiva minima di 10,00 m. I percorsi esclusivamente pedonali (esclusi i marciapiedi stradali) dovranno avere una dimensione minima di 2,50 m;
- Il lotto minimo sarà di superficie pari a 400 mq;
- L'indice di permeabilità del lotto sarà maggiore o uguale al 50%;
- La tipologia edilizia sarà quella di villino monofamiliare o casa a schiera.
- Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale la dotazione degli spazi per parcheggio prevista è quella indicata nelle norme regionali.

Nelle Zona "C3" non possono essere realizzati ambienti interrati o seminterrati, anche per vuoto sanitario, per i quali l'allontanamento delle acque meteoriche non sia possibile per esclusivo deflusso naturale verso la viabilità urbana di servizio al lotto.

4. MODALITA' ATTUATIVE

L'attuazione delle zone C3 avviene tramite Piano di Lottizzazione convenzionato di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto delle seguenti prescrizioni urbanistiche:

- a. il Piano di Lottizzazione dovrà essere esteso all'intera superficie della zona C3 interessata.
- b. Il Piano di Lottizzazione dovrà essere proposto da una quota parte delle proprietà non inferiore al 75% dei comparti individuati.



- c. Il Piano di Lottizzazione dovrà essere attuato in modo unitario con un'unica convenzione sottoscritta da tutti i soggetti proponenti il PdL.
- d. In presenza di documentate difficoltà all'attuazione unitaria del Piano, il Consiglio Comunale può autorizzare la sua esecuzione per parti, ognuna delle quali non inferiore al 30% del comparto, a condizione che ogni comparto sia autoequilibrato e che tale procedura garantisca l'ottimale fruizione dell'intero comparto C3 e la corretta realizzazione sia delle infrastrutture di rete che dei comparti edilizi interni.
- e. Il Piano di Lottizzazione dovrà prevedere una localizzazione delle aree destinate a servizi di cessione, così come previsti e dimensionati al punto 3, in modo tale da garantirne la massima fruizione sia da parte degli abitanti residenti all'interno del comparto che degli altri residenti.

5. OPERE DI MITIGAZIONE – STRUMENTI PRESCRITTIVI

Misure di mitigazione e compensazione degli effetti ambientali critici

Di seguito sono illustrate le misure di mitigazione e compensazione proposte per le componenti ambientali più critiche collegate a obiettivi tendenzialmente incoerenti riguardo le sottozone C1 e C3.

Proposte di mitigazione componente Acqua:

- L'incremento del consumo idropotabile a seguito della realizzazione di nuovi insediamenti potrà essere mitigato dalla realizzazione di impianti trattamento acque piovane per uso irriguo e/ o nelle nuove attività industriali artigianali quali officine, distributori, ecc. per usi industriali (MIT.ACQ.1);
- Ai fini della riduzione delle conseguenze derivanti dalla impermeabilizzazione dei suoli a seguito della realizzazione di nuovi insediamenti, a protezione del rischio idrogeologico, parte delle acque piovane dovranno essere convogliate in pozzi disperdenti per l'infiltrazione nel sottosuolo (MIT.ACQ.3);
- Nelle aree destinate a parcheggi, si dovranno utilizzare pavimentazioni drenanti e/o sistemi che consentano il deflusso delle acque dai parcheggi (MIT.ACQ.4).

Proposte di mitigazione componente Rifiuti:

- I fabbricati nuovi, ove gli spazi lo consentono, devono disporre di un locale o di un manufatto o di una nicchia per il contenimento dei recipienti utilizzati per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani. Detto spazio deve essere al piano terra, areato e atto a consentire l'accesso agli incaricati del servizio di raccolta direttamente dall'esterno (MIT.RIF.4).

Proposte di mitigazione componente Suolo:

- contenere il consumo di suolo (MIT.SU.1);



Proposte di mitigazione componente Flora Fauna e Biodiversità:

- In fase di realizzazione degli interventi, prevedere schermi per la protezione fisica dall'accesso all'area cantiere per le specie eventualmente presenti, garantendo ove necessario schermi antirumore, ridotte velocità dei mezzi nel cantiere, idoneo smaltimento di rifiuti, orari di lavoro compatibili con le esigenze di tutela delle specie (MIT.FFB.1);
- Prevedere nell'ambito della progettazione di nuovi interventi (piani attuativi e concessioni dirette) la realizzazione di aree verdi e alberate in corrispondenza di preesistenze florovivaistiche di valore e/o introducendo specie compatibili con il regime dei suoli e con le caratteristiche idroclimatiche del luogo (MIT.FFB.2).

Proposte di mitigazione componente Energia:

- Seguire gli indirizzi del Regolamento Edilizio Comunale, volti al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili (MIT.ENERG2);

Proposte di mitigazione componente Rumore:

- Applicazione dei contenuti obbligatori riguardo le Valutazioni del clima acustico per i nuovi interventi e/o modifiche di destinazione (MIT.RUM.2);
- Applicazione dei contenuti obbligatori dei requisiti acustici passivi degli edifici (MIT.RUM.3);
- Utilizzo di macchinari e impianti tecnologici a norma (MIT.RUM.4).

Per maggiore informazione si rimanda all'articolo 7.2 del Rapporto Ambientale allegato alla VAS.

6. IMPIANTI TECNOLOGICI IN GENERE E PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA

1. In tutti gli edifici con copertura piana, fatta eccezione per la zona A, ferma restando la necessità della autorizzazione paesaggistica nei casi previsti D.Lgs n. 42/2004, i pannelli solari termici e fotovoltaici ed i loro componenti non sono soggetti a limitazioni dimensionali, e possono essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, privilegiando comunque l'installazione nella parte centrale della copertura, o comunque in quella meno visibile dalla pubblica via, dagli adiacenti spazi pubblici.

2. Nelle nuove Zone C ed F, soggette a strumento attuativo sono ammesse soluzioni integrate, anche in deroga alle disposizioni di cui al presente articolo, da prevedersi negli strumenti attuativi con parere del Consiglio Comunale indicato in delibera.



Articolo 16. ZONE E - USI AGRICOLI

1. DESCRIZIONE E INDIRIZZI

La Zona “E” comprende le aree destinate o da destinare all’agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all’itticoltura e simili, nonché alle attività di conservazione e trasformazione dei prodotti da esse derivanti.

Nel Comune di San Vero Milis, si individuano le seguenti sottozone agricole:

- E1: Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata
- E2: Aree di primaria importanza per la funzione agricolo/produttiva
- E3: Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario utilizzabili per scopi agricolo-produttivo e per scopi residenziali
- E5: Aree marginali per attività agricola

Nelle zone agricole si perseguono le seguenti finalità:

- a) valorizzazione delle vocazioni produttive delle zone agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;
- b) incoraggiamento della permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
- c) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente sia per l’utilizzo aziendale che per quello abitativo;
- d) separare il territorio destinato alle attività agricole da quello destinato all’espansione residenziale, allo sviluppo del settore turistico e alle attività produttive, evitando che tali attività (con particolare riferimento a quella turistica) impegnino tutti i suoli agricoli;
- e) separare i valori fondiari delle aree destinate al turismo e alla residenza da quelli delle aree agricole;
- f) ridurre la presenza di residenze fisse non legate all’attività agricola nell’agro e, nel contempo, incentivare il mantenimento delle residenze esistenti legate all’attività agricola;
- g) preservare i materiali e i caratteri costruttivi delle strutture agricole tradizionali.

2. PRESCRIZIONI E INDICAZIONI OPERATIVE COMUNI ALLE ZONE AGRICOLE

Le seguenti prescrizioni e indicazioni operative sono riferite a tutte le diverse sottozone agricole:

- a. Nelle zone agricole sono ammessi esclusivamente gli interventi edilizi per la costruzione di:
 - fabbricati, impianti e attrezzature connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo e con la valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali;
 - residenze, connesse alla conduzione del fondo;



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
 - fabbricati per strutture destinate al recupero terapeutico dei disabili e dei tossico dipendenti, nonché al recupero del disagio sociale;
 - agriturismo/agricampeggio;
 - punti di ristoro;
 - attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura e/o funzione non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
 - impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, con esclusione degli impianti classificabili come industriali o artigianali;
 - fabbricati per Turismo rurale.
- b. Gli interventi di mantenimento e/o modifica della situazione esistente relativi alle zone agricole assumono una diversa valenza a seconda che siano compresi all'interno dell'unità amministrativa esterna (Marina) o all'interno dell'unità amministrativa interna (Centro abitato). Nell'ambito della fascia costiera prevale l'obiettivo della protezione paesaggistica e del mantenimento dei valori paesaggistici presenti; le attività agricole poste all'interno della fascia costiera assumono l'obiettivo della salvaguardia del paesaggio come prioritario e selettivo delle attività economiche e produttive.
- c. La destinazione d'uso degli edifici residenziali esistenti è da considerarsi strettamente correlata con le attività di carattere agricolo e zootecnico della superficie agricola di riferimento, cessata la quale il soggetto titolare è tenuto a corrispondere per intero i contributi degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione relativi al volume residenziale,
- d. Per gli edifici esistenti che insistono su lotti inferiori a quelli minimi prescritti per le diverse sottozone agricole sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza incremento di volume, di superficie utile e di unità abitative, con interventi orientati all'adeguamento tipologico degli edifici stessi.
- e. Sono inoltre consentiti la demolizione e la ricostruzione in loco senza incremento di volume di edifici per i quali sia attestata la precarietà statica o per esigenze di tutela della pubblica incolumità, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico.
- f. Risultano prioritari, rispetto alla costruzione di nuovi edifici, gli interventi di finitura edilizia delle strutture attualmente esistenti nelle aree agricole, con particolare riferimento all'intonaco degli edifici, alla realizzazione delle coperture, alla definizione delle recinzioni e dei corpi accessori.



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Gli imprenditori agricoli sono tenuti obbligatoriamente a procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti prima di richiedere titoli per l'edificazione di nuovi edifici o per lo meno, la richiesta di permesso di costruire per nuovi edifici, deve prevedere anche gli interventi prioritari sugli edifici esistenti.

- g. Risultano prioritari la conservazione, il ripristino e la valorizzazione degli elementi paesaggistici del contesto, come siepi e muretti a secco, documentandone comunque la presenza e la consistenza negli elaborati progettuali relativi agli interventi nell'agro proposti per l'ottenimento delle autorizzazioni e delle concessioni edilizie.
- h. Le nuove strade di penetrazione agraria, sia private che pubbliche, dovranno essere realizzate con riferimento alle tipologie costruttive tradizionali, preferibilmente in terra stabilizzata, con eventuali trattamenti antipolvere o con sistemazioni e tecnologie similari.
- i. Gli interventi di modifica e di riorganizzazione funzionale dei terreni agricoli in cui è prevista la ristrutturazione di edifici esistenti e/o l'ampliamento degli stessi e/o la realizzazione di nuovi volumi, sono definiti nell'ambito di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) da allegarsi alla normale documentazione di progetto ai fini della utilizzazione degli standards per le diverse sottozone. Il Piano di Sviluppo Aziendale deve contenere la seguente documentazione:
 - 1. planimetrie catastali, aerofotogrammetriche e/o fotografiche in scala 1:2.000/1:4.000, nelle quali vengano individuati i manufatti e le infrastrutture esistenti e l'attuale organizzazione delle attività che si svolgono nel territorio dell'azienda;
 - 2. adeguata documentazione fotografica della situazione attuale sia delle strutture edilizie che dell'organizzazione delle colture, anche con riferimento agli elementi accessori, quali recinzioni, siepi, terrazzamenti, pozzi, abbeveratoi, etc.;
 - 3. planimetrie in scala 1:2.000/1:4.000 nelle quali vengano analiticamente riportate le modifiche relative sia alle strutture edilizie che alle attività colturali e all'uso del suolo in generale, con riferimento all'intero corpo aziendale e alla proposta di progetto;
 - 4. relazione tecnico-economica che documenti: gli indirizzi produttivi e il modello di organizzazione dell'azienda, le eventuali trasformazioni colturali in relazione alle potenzialità d'uso dei suoli e/o i miglioramenti nell'organizzazione produttiva, le esigenze di nuova volumetria o infrastrutturazione che giustifichino il progetto proposto.
- j. Qualora il Piano di Sviluppo Aziendale preveda anche la realizzazione di nuove volumetrie edilizie (motivate da strutturali variazioni del sistema produttivo e/o colturale dell'azienda), le concessioni edilizie relative ai suddetti nuovi edifici potranno essere rilasciate solo



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

successivamente al completamento delle programmate modifiche colturali o al loro stato avanzato di realizzazione, previa attestazione in tal senso da parte del Responsabile del Procedimento Amministrativo in esame. Le superfici fondiarie e le nuove strutture edilizie così definite non potranno essere successivamente frazionate o modificate nella destinazione d'uso per un periodo non inferiore ad anni 20 dalla data del rilascio della concessione edilizia, con esclusione della eventuale successione ereditaria.

- k. Nella zona agricola il rilascio delle concessioni edilizie che prevedano incrementi di volumetria rispetto alla situazione attuale è subordinato alla preventiva stipula, con atto pubblico unilaterale da trasciversi nelle forme di legge, di apposita convenzione di asservimento della superficie aziendale individuata nel PSA.
- l. In alcune sottozone agricole sono vigenti vincoli di carattere idrogeologico, così come evidenziate nelle carte di sovrapposizione della zonizzazione con le aree di pericolosità idrogeologica, vedi Tavole G7 e G8. Sono pertanto consentiti gli interventi eventualmente prescritti nelle singole sottozone di riferimento compatibilmente con le prescrizioni di cui agli articoli 27 e 28 del PAI.
- m. Per quanto non previsto dalle presenti N.T.A. si applicano le norme regionali di riferimento.

3. PRESCRIZIONI PER LE ZONE AGRICOLE COMPRESSE ALL'INTERNO DELLA FASCIA COSTIERA

Non è consentita di norma l'edificazione di residenze connesse all'attività agricola all'interno della fascia costiera, salvo documentate e comprovate ragioni di carattere funzionale all'attività.

Nel caso in cui dalla presenza dei seguenti requisiti:

- Il richiedente deve essere imprenditore agricolo professionale;
- La superficie minima di intervento deve essere pari a 3 ettari, per le zone E1, E2 ed E3, sia per attività aziendali a carattere intensivo che estensivo, con l'utilizzo di più corpi aziendali che devono essere contigui;
- L'indice massimo di fabbricabilità per le nuove residenze è pari a 0,03 mc/mq;
- L'altezza massima fuori terra non può superare i 3,30 m.

Per gli altri interventi, esclusa la residenza, si applicano le disposizioni del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 3 Agosto 1994, n. 228 (Direttive per le zone Agricole) così come modificato dall'articolo 26 della L.R. 8/2015.

Relativamente alle zone E5 non è consentito alcun intervento di modifica del suolo: in particolare realizzazione di strade, stradelli, aree di sosta o parcheggi (ad eccezione di quelli già previsti nel PUL), utilizzo a scopo agricolo di aree con vegetazione naturale o di edificazione.

Dovranno essere inoltre, rispettate le seguenti prescrizioni:



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Devono essere mantenuti gli elementi di naturalità presenti nei fondi agricoli e ai bordi delle strade (siepi, alberature, fasce alberate, etc.) e ne deve essere incentivata la ricostruzione;
- Deve essere evitata la realizzazione di recinzioni ostacolanti il transito della piccola fauna;
- Deve essere favorita la realizzazione di interventi di rinaturazione nei campi e nelle aree agricole scarsamente produttive o negli incolti.

4. PRESCRIZIONI PER LE ZONE AGRICOLE NON COMPRESSE ALL'INTERNO DELLA FASCIA COSTIERA

Per le zone agricole comprese all'interno dell'unità amministrativa interna (Centro abitato) si applicano le disposizioni del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 3 Agosto 1994, n. 228 (Direttive per le zone Agricole) così come modificate dall'articolo 26 della L.R. 8/2015.

In particolare, la realizzazione di nuove residenze finalizzate alla conduzione del fondo agricolo, è in questo caso condizionata dalla presenza dei seguenti requisiti:

- Il richiedente deve essere imprenditore agricolo professionale;
- La superficie minima di intervento deve essere pari a 3 ettari, per le zone E1, E2 ed E3, sia per attività aziendali a carattere intensivo che estensivo, con l'utilizzo di più corpi aziendali che devono essere contigui;
- L'indice massimo di fabbricabilità per le nuove residenze è pari a 0,03 mc/mq;
- L'altezza massima fuori terra non può superare i 3,30 m.

5. IMPIANTI TECNOLOGICI IN GENERE E PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA

1. In tutti gli edifici con copertura piana, fatta eccezione per la zona A, ferma restando la necessità della autorizzazione paesaggistica nei casi previsti D.Lgs n. 42/2004, i pannelli solari termici e fotovoltaici ed i loro componenti non sono soggetti a limitazioni dimensionali, e possono essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, privilegiando comunque l'installazione nella parte centrale della copertura, o comunque in quella meno visibile dalla pubblica via, dagli adiacenti spazi pubblici.

2. Nelle zone E ed H, l'installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici deve avvenire prioritariamente a terra o in altra collocazione idonea a minimizzarne l'impatto paesaggistico. Ove ciò sia tecnicamente impossibile, si procederà secondo quanto previsto nel precedente comma 4, fermo restando il rispetto delle disposizioni dettate dal D.Lgs n. 42/2004.



Articolo 17. ZONE F - INSEDIAMENTI TURISTICI

1. DESCRIZIONE E INDIRIZZI

Comprende la parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

Gli obiettivi strategici del Piano Urbanistico Comunale per le Zone F, sono:

- a. la riqualificazione architettonica, paesaggistica e ambientale degli insediamenti turistici esistenti, al fine di riequilibrare il rapporto tra insediamento e paesaggio;
- b. l'integrazione e la valorizzazione degli spazi pubblici destinati alla socialità e dei servizi, con l'obiettivo di elevare la qualità del paesaggio urbano e dell'offerta turistica, favorendo l'allargamento della stagionalità e del periodo di utilizzo delle strutture;
- c. favorire lo sviluppo delle potenzialità turistiche in prossimità degli insediamenti esistenti al fine di limitare il consumo del territorio, soprattutto in prossimità della fascia costiera;
- d. favorire la trasformazione delle "seconde case" in strutture ricettive.

All'interno delle zone F si individuano le seguenti sottozone:

- F1: Insediamenti turistici pianificati dal vigente Piano di Fabbricazione;
- F3: Campeggio;
- F4: Nuove aree turistiche.

1.1 IMPIANTI TECNOLOGICI IN GENERE E PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA

1. In tutti gli edifici con copertura piana, fatta eccezione per la zona A, ferma restando la necessità della autorizzazione paesaggistica nei casi previsti D.Lgs n. 42/2004, i pannelli solari termici e fotovoltaici ed i loro componenti non sono soggetti a limitazioni dimensionali, e possono essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, privilegiando comunque l'installazione nella parte centrale della copertura, o comunque in quella meno visibile dalla pubblica via, dagli adiacenti spazi pubblici.

2. Nelle nuove Zone C ed F, soggette a strumento attuativo sono ammesse soluzioni integrate, anche in deroga alle disposizioni di cui al presente articolo, da prevedersi negli strumenti attuativi con parere del Consiglio Comunale indicato in delibera.

1.2. DESTINAZIONI D'USO

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso di cui al DPGR 79/2018, compatibilmente alle specifiche norme di settore e sovraordinate relative alle singole attività/destinazioni



a) residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza 1. RES_01 Abitazioni; 2. RES_02 Strutture ricettive extralberghiere (Bed & breakfast, Residence, Domos, case e appartamenti per le vacanze (CAV)); 3. RES_03 Servizi strettamente connessi alla residenza;

b) turistico-ricettive 1. TR_01 Strutture ricettive alberghiere; 2. TR_02 Strutture ricettive extralberghiere (Case per ferie, ostelli per la gioventù); 3. TR_03 Fabbricati per punti di ristoro; 4. TR_04 Strutture ricettive all'aria aperta;

d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria; 1. DIR_01 Uffici in genere; 2. DIR_02 Attività produttive di servizi; 3. DIR_03 Strutture per istruzione primaria, secondaria e università; 6. DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali; 7. DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc; 8. DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc;

2. SOTTOZONA F1

Le Sottozone F1 ricomprendono gli insediamenti realizzati attraverso piani di lottizzazione convenzionati o comunali, o assimilati. L'elenco dei piani è riportato nelle relazioni generale e di assetto insediativo.

Gli insediamenti compresi nelle sottozone F1, realizzati in tutto o in parte, potranno essere oggetto di interventi di riqualificazione e miglioramento dei servizi e dell'accessibilità, oltre che di riconversione a destinazioni d'uso alberghiere.

2.1. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione di ciascun piano di attuazione.

2.2. DESTINAZIONI D'USO

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione di ciascun piano di attuazione.

2.3. CATEGORIE DI INTERVENTO

Nelle zone F1 sono previsti, esclusivamente nell'ottica di riqualificazione architettonica del patrimonio abitativo esistente, interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria; è altresì ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia che porti ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comporti aumento di unità immobiliari, con modifiche della sagoma, dei prospetti o delle superfici, senza incremento del volume esistente, con riferimento all'articolo 10, comma 1, lettera c, del D.P.R. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".



Comune di
San Vero Milis

COMUNE DI SAN VERO MILIS – Provincia di Oristano

Piano urbanistico Comunale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

È, inoltre, possibile prevedere interventi di riqualificazione e integrazione di servizi, nonché riconversione a utilizzo ricettivo (è ammesso il cambio di destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettivo). Gli interventi di riqualificazione possono avvenire mediante ristrutturazione edilizia senza aumento di volume a condizione che il progetto porti ad un miglioramento della qualità architettonica.

È, infine, ammessa la realizzazione dei volumi compresi nei lotti vuoti individuati dagli originari piani di lottizzazione, nonché dei volumi residui nei lotti già realizzati nel rispetto dei parametri e delle tipologia previste dagli originari strumenti attuativi, o assimilati.

2.4. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Tutte le trasformazioni ammesse devono rispettare i parametri previsti negli originari piani di lottizzazione o assimilati.

Unicamente nella sottozona F1.2 all'interno del piano attuativo denominato "Fenu" l'indice fondiario è incrementato fino al valore di 0.75 mc/mq: il volume aggiuntivo potrà essere utilizzato solo per la realizzazione di strutture alberghiere e servizi strettamente pertinenti con le stesse per un volume massimo di circa 12.550 mc. Gli altri parametri urbanistico/edilizi sono quelli del piano di lottizzazione originario.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa delle Lottizzazioni convenzionate in zona F1.



Settore	Lottizzazione	Zona	D.C.C.	DECRETO REGIONALE	SUPERF. TERRITORIALE	INDICE TERRITORIALE	V.TOT.	SUP. VIAB.	SUP. VERDE	PARCHEGGI	SUP. SERV.PUBB.	Stato di attuazione
A8	Madonna del Carmine - Sa Rocca Tunda	F1_3	D.C.C. n. 76 del 28/11/1974	DA n. 146/U del 1.3.1976	83.061,00		48.752,00	15.879		2.447	6880 compreso verde	0
A9	Corona-Orro - Sa Rocca Tunda	F1_3	D.C.C. n.76 del 28/11/1974	DA n. 386/U del 7.10.1975	13.079,00		6.922,00	3414		359	950 compresa sup. a verde	100
A10	Dessì e più - Is Aieddus	F1_3	D.C.C. n.97 del 23.12.1974	DA n. 149/U del 15.7.1975	36.830,00		20.030,00		9.650,00	1.940,00	310	0
		VARIANT E 1 STRALCIO	D.C.C. n. 133 del 19.10.1984	D.A. n.1037 del 20.04.1989	14641		6.523	3.286 compresi parcheggi			3.347 compreso verde pubblico	0
A11	Puliga-Pisanu - Crastu Biancu	F1_3	D.C.C. N.9 DEL 16/01/1979	DA n. 573/U del 19.12.1975	15.200,00		8.026,00	1.655		285	1.542,00	83
B3	Fenu – Mandriola Lottizzazione comunale	F1_2	D.C.C. n. 6 del 16.01.1975	DA n. 155/U del 28.7.1975	73.978,00		27.774,00	13.275	25592	4022	1372	60
B4	Angelini – Mandriola Lottizzazione comunale	F1_2	D.C.C. n.129 del 25.11.1983	DA n. 461/U del 6.4.1984	33.900,00	0,5	33.605,00	13.370		79.282		95
C5	Tallu-Pistis - S'Archittu	F1_1	D.C.C. N.51 DEL 31/07/1972	DA n. 813/U del 2.8.1978	17.813		20.640,00		9.000,00	4.250,00		94
C6	Il Gabbiano - Putzu Idu	F1_1	D.C.C. n.10 del 16/01/1979	DA n. 156/U del 28.07.1975	12.924,00		8.400,60		882	1.842,00	182	100
A4.1	Struttura ricettiva alberghiera "Puliga – Pisanu" sita in Loc. Su Crastu Biancu	F	D.C.C. n. 10 del 24.03.1999	N.O. della Giunta della R.A.S. prot. 1396/U del 24/07/1991. N.O.Ass.to Regionale Pubblica Istruzione, servizio tutela del paesaggio OR n 2340 del 27/07/2001	36.848,37		8818,87		11462,8	555,3		0
A4.2	Struttura ricettiva alberghiera "Panico - Orro" sita in Località Su crastu Biancu	F	Deliberazione del C.C. n 31 del 13/11/2001, n 5 del 07/02/2002 e n 17 del 24/03/2006.	N.O. Ass.to Regionale PP.II. Sezione tutela paesaggio n 2340 del 27/07/2001	19.901,85		4.152.76	507	5.919,60	248,5		0
C2.1	Struttura ricettiva alberghiera "Arch. Giovanni Lochi" sita in Località Putzu Idu	F	Deliberazione del C.C. n 25 del 12/05/1995 e n 34 del del 30/09/1997.	D.A. n 1578/U del 29/11/1995 N.O. della Giunta R.A.S. n 83 del 07/08/1990. N.O. Ass.to Regionale PP.II. Sezione tutela paesaggio n 6167 del 22/11/1991. N.O. Soprintendenza archeologia prot. N 4385 del 18/10/1991. N.O. Ente Turismo prot. 1683 del 21/10/1991	15.163,00		3.145.48	1.120			4549	100
C2.2	Struttura ricettiva alberghiera "Floris Mendes Raffele" sita in Località Putzu Idu Hotel Rafael	F	Deliberazione del C.C. n 10 del 03/05/2004 e n 18 del 29/07/2004.	Autorizzazione Paesistica Ass.to PP.II. Prot. N 564 pos. 2889° del 24/04/2003.	10.818.00	0,23	2449,51	124,1	9991,02	430,91		100



3. SOTTOZONA F3.1

La sottozona turistica F3.1 (campeggio) della superficie di circa 44.365,00 mq deve essere destinata principalmente al recupero ambientale e naturalistico dell'area. In questa zona non si possono realizzare nuovi volumi o strutture, ma è previsto il recupero e la riutilizzazione delle strutture esistenti, di circa 1.260 mc, accompagnato dal necessario intervento del recupero ambientale dell'area.

Il posizionamento di eventuali costruzioni effimere dovrà essere previsto oltre la linea dei 300 m. dalla costa. È obbligatorio l'utilizzo di strutture leggere e in generale dovrà essere preferita la scelta di tipologie costruttive che consentano la conservazione ambientale.

Il Progetto di riqualificazione ambientale dovrà essere sottoposto a VIA.

4. SOTTOZONA F4

Sono le sottozone di nuovo impianto con destinazione turistico-ricettiva (esclusivamente alberghiera) con volumetrie da localizzarsi necessariamente oltre i 300 metri dalla costa e localizzate in zone contigue/integrate con l'edificato esistente.

4.1. INDIRIZZI NORMATIVI

Sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati a realizzare strutture alberghiere e servizi strettamente pertinenti con le stesse.

4.2. MODALITA' DI ATTUAZIONE

Piani di attuazione di iniziativa pubblica o privata.

4.3. PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Devono essere rispettati i seguenti parametri:

- Volume massimo ammissibile per la sottozona F4.1 derivante dall'applicazione dell'indice territoriale massimo di 0,26 mc/mq;
- Volume massimo ammissibile per la sottozona F4.3 pari a 12.861 mc;
- Altezza massima: 6,50 m;
- Rapporto di copertura non superiore al 40%;
- Rapporto di permeabilità del suolo sul lotto fondiario non inferiore al 50%;
- Distanza dal ciglio stradale: 10,00 m;
- Superficie minima di lottizzazione: intero comparto. Il 50 per cento della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a



parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60 per cento di tali aree devono essere pubbliche;

- La tipologia edificatoria dovrà essere di tipo compatto, escludendo la possibilità di dispersione dei volumi nell'ambito del comparto.

4.4 PRESCRIZIONE SPECIFICHE PER LA SOTTOZONA F4.3 (Su Crastu Biancu)

La localizzazione dei volumi dovrà essere individuata all'esterno della fascia dei 300 ml come meglio specificato nelle Tavole G4.2 e G5.2.

5. OPERE DI MITIGAZIONE – STRUMENTI PRESCRITTIVI

Misure di mitigazione e compensazione degli effetti ambientali critici

Di seguito sono illustrate le misure di mitigazione e compensazione proposte per le componenti ambientali più critiche collegate a obiettivi tendenzialmente incoerenti riguardo esclusivamente le sottozone F1 ed F3.

Proposte di mitigazione componente Acqua:

- L'incremento del consumo idropotabile a seguito della realizzazione di nuovi insediamenti potrà essere mitigato dalla realizzazione di impianti trattamento acque piovane per uso irriguo e/ o nelle nuove attività industriali artigianali quali officine, distributori, ecc per usi industriali (MIT.ACQ.1).

Proposte di mitigazione componente Energia:

- Seguire gli indirizzi del Regolamento Edilizio Comunale, volti al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili (MIT.ENERG2).

Proposte di mitigazione componente Rumore:

- Applicazione dei contenuti obbligatori riguardo le Valutazioni del clima acustico per i nuovi interventi e/o modifiche di destinazione (MIT.RUM.2);
- Applicazione dei contenuti obbligatori dei requisiti acustici passivi degli edifici (MIT.RUM.3);
- Utilizzo di macchinari e impianti tecnologici a norma (MIT.RUM.4).

Per maggiore informazione si rimanda all'articolo 7.2 del Rapporto Ambientale allegato alla V.A.S.

Articolo 18. ZONE G - ZONE PER SERVIZI GENERALI

1. DEFINIZIONE E INDIRIZZI

Si tratta di aree destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria superiore e 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, termovalorizzatori e simili (D.A. 20.12.1983 n. 2266/U).

Gli obiettivi strategici del Piano Urbanistico Comunale per le Zone "G", sono:

- a. il miglioramento della qualità e della funzionalità delle aree adibite a servizi e già esistenti, tramite interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e ambientale;
- b. il corretto dimensionamento delle aree al fine di accrescere la qualità del paesaggio urbano e la sua vivibilità; la localizzazione e la caratterizzazione dei servizi secondo i principi della uniformità di distribuzione sul territorio e della integrazione plurifunzionale;
- c. privilegiare le sistemazioni che valorizzino l'ambiente naturale e il paesaggio per le aree destinate al tempo libero e allo sport;
- d. garantire la connessione funzionale e l'integrazione con le aree a destinazione residenziale per realizzare gli obiettivi di riqualificazione urbana e di promozione dello sviluppo economico e sociale.

2. CATEGORIE DI INTERVENTO

In assenza di piano di attuazione sono consentiti:

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e di risanamento conservativo

In presenza di piano di attuazione gli interventi consentiti sono:

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e di risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia
- Ricostruzione edilizia
- Sopraelevazione
- Ampliamento
- Interventi di nuova costruzione
- Demolizione totale o parziale
- Ristrutturazione urbanistica
- Nuova urbanizzazione

Si evidenzia, in generale, che in alcune sottozone G sono vigenti vincoli di carattere idrogeologico, così come evidenziate nelle carte di sovrapposizione della zonizzazione con le aree di pericolosità idrogeologica, vedi Tavole G7 e G8.



Sono pertanto consentiti gli interventi eventualmente prescritti nelle singole sottozone di riferimento compatibilmente con le prescrizioni di cui agli articoli 27 e 28 del PAI.

2.1. NORME COMUNI ALLE ZONE G

Per l'edificazione delle zone G è obbligatoria la predisposizione del Piano Attuativo.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve 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.

Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.

Nel caso di edifici commerciali devono essere rispettate le previsioni della deliberazione della GR n. 55/108 del 2000.

2.2. IMPIANTI TECNOLOGICI IN GENERE E PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA

1. In tutti gli edifici con copertura piana, fatta eccezione per la zona A, ferma restando la necessità della autorizzazione paesaggistica nei casi previsti D.Lgs n. 42/2004, i pannelli solari termici e fotovoltaici ed i loro componenti non sono soggetti a limitazioni dimensionali, e possono essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, privilegiando comunque l'installazione nella parte centrale della copertura, o comunque in quella meno visibile dalla pubblica via, dagli adiacenti spazi pubblici.

3. SOTTOZONA G1.1

Trattasi di attrezzature ricettive di tipo alberghiero e culturali a servizio del Museo Civico del Sinis settentrionale, localizzato nella zona S2.10.

3.1. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

È sottoposta a redazione di piano di attuazione di iniziativa pubblica o privata.

3.2. DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- attrezzature ricettive di tipo alberghiero;
- attrezzature culturali e per lo spettacolo;
- parcheggi attrezzati di uso pubblico;



3.3. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

I parametri urbanistici ed edilizi sono:

- lft = 2,00 mc/mq;
- Il piano attuativo dovrà prevedere almeno il 20% della superficie territoriale destinata a servizi pubblici e parcheggi;
- la superficie fondiaria non potrà superare il 60% della superficie territoriale complessiva;
- rapporto di copertura massimo pari al 70% della superficie fondiaria;
- altezza massima dei corpi di fabbrica non potrà essere superiore ai 6,50 ml;
- Superficie minima di lottizzazione: intero comparto.

4. SOTTOZONA G1.2

Trattasi di zona storicamente adibita ad attività commerciali.

4.1. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

E' sottoposta a redazione di piano di attuazione di iniziativa pubblica o privata.

4.2. DESTINAZIONI D'USO

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso di cui al DPGR 79/2018, compatibilmente alle specifiche norme di settore e sovraordinate relative alle singole attività/destinazioni

- c) artigianale e industriale
- d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria;

4.3. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

I parametri urbanistici ed edilizi, in presenza di piano attuativo, sono:

- lft = 2,50 mc/mq;
- Il piano attuativo dovrà prevedere almeno il 20% della superficie territoriale destinata a servizi pubblici e parcheggi;
- la superficie fondiaria non potrà superare il 50% della superficie territoriale complessiva;
- rapporto di copertura massimo pari al 70% della superficie fondiaria;
- altezza massima dei corpi di fabbrica non potrà essere superiore ai 6,50 ml;
- Superficie minima di lottizzazione: intero comparto.

5. SOTTOZONA G1.3

E' la zona destinata al cimitero esistente (così come perimetrato nelle tavole di zonizzazione) e ai futuri ampliamenti. Sono consentite esclusivamente le costruzioni ed opere a carattere funerario ed



i relativi servizi annessi sulla base della programmazione e progettazione dell'Amministrazione Comunale.

6. SOTTOZONA G2

Le sottozone G2 svolgono il duplice ruolo di standard funzionali legati alle dotazioni territoriali di spazi aperti e di nuovi standard ambientali funzionali ad una strategia di rigenerazione ecologica della città di cui fanno parte le categorie della permeabilità naturale dei suoli urbani, la capacità di carico ambientale di un'area di trasformazione urbanistica, la biomassa delle aree verdi, la densità di copertura vegetale, la mitigazione dell'inquinamento acustico, la definizione di tipologie di bonifica dei suoli inquinati, in relazione alle diverse possibilità d'uso.

Tali aree poste in adiacenza ai tessuti urbani concorrono alla definizione dei livelli minimi di dotazioni di spazi pubblici destinati a verde pubblico S3.

6.1 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Ciascuna delle sottozone G2 è sottoposta a redazione di piano di attuazione di iniziativa pubblica o privata.

7. SOTTOZONA G2.1

E' la sottozona di "Su Pardu" dove si trovano tutti i servizi sportivi e le attrezzature a servizio del centro abitato.

7.1. DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- attività commerciali e servizi connessi al settore turistico ricettivo e pratica sportiva;
- bar, ristoranti e attrezzature per il ristoro in genere;
- pratica degli sport equestri e strutture connesse;
- parchi e servizi connessi;
- piazze, percorsi pedonali ed aree attrezzate per il ristoro, la sosta ed il parcheggio;
- attrezzature per la pratica di sport, spazio per il gioco dei bimbi, ludoteche, ecc.;
- parchi tematici, acquatici, ecc.

Sono escluse le destinazioni turistico-alberghiere.

7.2. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

I parametri urbanistici ed edilizi sono:

- $I_{ft} = 0.10$ mc/mq;
- $I_{ff} = \max 1,00$ mc/mq



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Il piano attuativo dovrà prevedere almeno il 40% della superficie territoriale destinata a servizi pubblici e parcheggi;
- la superficie fondiaria non potrà superare il 60% della superficie territoriale complessiva;
- rapporto di copertura massimo inferiore o uguale al 20% della superficie fondiaria;
- altezza massima dei corpi di fabbrica non potrà essere superiore ai 6,50 ml.
- ripartizione volumetrie:
 1. volumetrie per le destinazioni di servizi generali: 30%;
 2. volumetrie per le destinazioni di strutture sportive, verde attrezzato e tempo libero: 60%;
 3. volumetrie per servizi pubblici: 10%.
- Superficie minima di lottizzazione: intero comparto.

8. SOTTOZONA G2.2

E' la sottozona destinata alla creazione di servizi per la balneazione e di un parco acquatico in località "Putzu Idu".

8.1. DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- attività commerciali e servizi connessi al settore turistico ricettivo e pratica sportiva;
- bar, ristoranti e attrezzature per il ristoro in genere;
- parchi e servizi connessi;
- piazze, percorsi pedonali ed aree attrezzate per il ristoro, la sosta ed il parcheggio;
- attrezzature per la pratica di sport, spazio per il gioco dei bimbi, ludoteche, ecc.;
- parchi tematici, acquatici, ecc.

Sono escluse le destinazioni turistico–alberghiere.

8.2. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

I parametri urbanistici ed edilizi di base sono:

- $I_{ft} = 0,10$ mc/mq;
- $I_{ff} = \max 1,50$ mc/mq
- Il piano attuativo dovrà prevedere almeno il 30% della superficie territoriale destinata a servizi pubblici e parcheggi;
- la superficie fondiaria non potrà superare il 60% della superficie territoriale complessiva;
- rapporto di copertura massimo pari al 30% della superficie fondiaria;
- altezza massima dei corpi di fabbrica non potrà essere superiore ai 6,50 ml.
- ripartizione volumetrie:



1. volumetrie per le destinazioni di servizi generali: 30%;
 2. volumetrie per le destinazioni di strutture sportive, verde attrezzato e tempo libero: 60%;
 3. volumetrie per servizi pubblici: 10%.
- Superficie minima di lottizzazione: intero comparto.

9. SOTTOZONA G4

In tali aree sono localizzabili gli impianti connessi alle reti ed ai servizi tecnologici urbani.

9.1. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'edificazione in tali sottozone è subordinata alla predisposizione di un Piano Particolareggiato nel rispetto dell'indice di edificabilità territoriale di 0,1 mc/mq. In assenza di Piano Attuativo, l'indice di fabbricabilità territoriale massimo è pari a 0,01 mc/mq.

Gli impianti strettamente connessi alle opere di urbanizzazione primaria, di cui alla circolare n. 4501/U del 31/12/1998 dell'Assessorato Enti Locali Finanze Urbanistica, sono svincolati dal rispetto degli indici volumetrici sopra richiamati.

9.2. SOTTOZONA G4.1

Trattasi del Depuratore di Abbanoa, sul quale è previsto l'adeguamento e l'eventuale ampliamento della struttura esistente.

9.3. SOTTOZONA G4.2

Trattasi del Depuratore e dell'ecocentro.

9.4. SOTTOZONA G4.3

Trattasi del serbatoio acqua potabile comunale a servizio della Zona Marina.

9.5. SOTTOZONA G4.4

Trattasi della stazione di sollevamento delle fognature comunali.

9.6. SOTTOZONA G4.5

Trattasi del Depuratore fognario.

9.7. SOTTOZONA G4.6

Trattasi della stazione di sollevamento delle fognature comunali.

9.8. SOTTOZONA G4.7

Trattasi della vasca di accumulo di acqua potabile di Capo Mannu.



10. OPERE DI MITIGAZIONE – STRUMENTI PRESCRITTIVI

Misure di mitigazione e compensazione degli effetti ambientali critici Di seguito sono illustrate le misure di mitigazione e compensazione proposte per le componenti ambientali più critiche collegate a obiettivi tendenzialmente incoerenti riguardo le sottozone G1, G2 e G4.

Proposte di mitigazione componente Energia:

- Seguire gli indirizzi del Regolamento Edilizio Comunale, volti al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti di energia rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione, le modalità e le decorrenze di cui all'allegato 3, del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 (MIT.ENERG.2).

Proposte di mitigazione componente Rumore:

- Applicazione dei contenuti obbligatori riguardo le Valutazioni del clima acustico per i nuovi interventi e/o modifiche di destinazione (MIT.RUM.2);
- Applicazione dei contenuti obbligatori dei requisiti acustici passivi degli edifici (MIT.RUM.3);
- Utilizzo di macchinari e impianti tecnologici a norma (MIT.RUM.4).

Articolo 19. ZONE H - SALVAGUARDIA AMBIENTALE E AREE DI RISPETTO

1. DEFINIZIONE E INDIRIZZI

Le zone omogenee di salvaguardia sono le parti del territorio che rivestono un elevato valore speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, e le aree di particolare interesse paesaggistico o comprese in quest'ambito, ma che risultano compromesse.

Gli interventi ammessi nelle zone H sono volti principalmente alla conservazione, valorizzazione e tutela del bene.

Gli interventi di tutela e valorizzazione prevengono eventuali situazioni di rischio, costruiscono un duraturo equilibrio tra l'attività antropica e il sistema ambientale, migliorano la funzionalità eco sistemica.

Le trasformazioni ammesse sono condizionate:

- alla minima trasformabilità;
- alla limitata visibilità;
- al contenimento delle superfici e dei volumi funzionali alle strette necessità nonché alla loro rapida e completa reversibilità.

È da escludere qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso e od attività quando pregiudiziale per il mantenimento della struttura, della stabilità, della funzionalità biologica e della fruibilità paesaggistica.



La delimitazione di dette aree è riportata nella carta della zonizzazione; trattandosi di delimitazioni di livello sovraordinato rispetto al presente Piano Urbanistico Comunale, prioritariamente valgono le Norme definite dai rispettivi organismi di gestione, e qualora non presenti si applicano le indicazioni di sottozona e/o area di rispetto individuate dal PUC.

Alle Zone H di salvaguardia ambientale si affiancano le AREE DI RISPETTO che definiscono un ulteriore livello di tutela e ulteriori limitazioni alla fruizione e all'uso del territorio, ma all'interno delle quali si conserva la destinazione di zona.

In relazione alla destinazione specifica dell'area, il Piano Urbanistico Comunale individua le seguenti zone di salvaguardia ambientale e le seguenti aree di rispetto:

- ZONE H1 – Zona archeologica;
- ZONE H2 – Zone di pregio paesaggistico;
- ZONE H3 – Zone di salvaguardia ambientale;
- AREA DI TUTELA INTEGRALE – Archeologica, Paesaggistica o Architettonica;
- AREA DI TUTELA CONDIZIONATA – Archeologica, Paesaggistica o Architettonica;
- AREA DI VALUTAZIONE ARCHEOLOGICA;
- AREA DI RISPETTO Cimiteriale;
- AREA DI RISPETTO Stradale.

I beni storico culturali (archeologici e architettonici) del comune di San Vero Milis, così come definiti in sede di copianificazione regionale del 26.02.2015, qualora ricadano fuori dal centro urbano (nel centro abitato e nella Marina), se perimetrati con fascia di tutela integrale e condizionata, vengono definiti zone H1, per l'area ricadente nella fascia di tutela integrale. La perimetrazione di fascia di tutela condizionata, così come la perimetrazione di area di valutazione archeologica, mantengono la destinazione di zona in cui ricadono. Qualora i beni ricadano nell'ambito del perimetro urbano, quali gli edifici religiosi ivi presenti, questi pur essendo perimetrali con entrambe le fasce perimetrali di tutela integrale e condizionata, mantengono la destinazione di zona (prevalentemente zona S).

Di seguito sono riportate le norme generali, mentre per le norme specifiche, relative a ciascun bene tutelato, si rimanda alle singole schede monografiche.

2. ZONE H1 – AREA DI TUTELA INTEGRALE – ARCHEOLOGICA, PAESAGGISTICA O ARCHITETTONICA – NORME GENERALI

Non è consentito alcun intervento di nuova edificazione ma sono ammesse unicamente attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o degli istituti scientifici specificatamente preposti.



Sono ammessi interventi di valorizzazione del bene, esclusivamente a cura degli enti preposti, secondo il principio “dell’intervento minimo” e finalizzato unicamente alla accessibilità, alla fruizione e al godimento del bene stesso senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito.

In tali interventi la progettazione delle sistemazioni a terra finalizzate alla accessibilità devono prioritariamente considerare la possibilità di adeguare e/o riutilizzare i tracciati eventualmente già aperti in funzione di precedenti attività di studio, ricerca, scavo e restauro, o quelli già esistenti prima di queste.

Non è consentita l’eliminazione di alberi e macchia mediterranea, fatte salve le operazioni necessarie all’attività di scavo e ricerca archeologica.

Le recinzioni e altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà pubblica o privata, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere integralmente conservati e restaurati.

Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell’energia elettrica devono essere rispettosi del bene e del contesto di inserimento.

Ai fini della valorizzazione del bene potrà essere previsto l’inserimento di sistemi informativi e didattici che non interferiscano con la visuale dei beni stessi e con la percezione del paesaggio; a tal fine è consentita l’apposizione di segnaletica e cartellonistica specialistica da realizzarsi secondo grafica e materiali da concordare in modo unitario su tutto il territorio comunale con gli uffici competenti.

3. AREA DI TUTELA CONDIZIONATA – ARCHEOLOGICA, PAESAGGISTICA O ARCHITETTONICA – NORME GENERALI

Le aree ricadenti nella perimetrazione di fascia di tutela condizionata, mantengono la destinazione di zona in cui ricadono; pertanto sono soggette alla norma specifica di zona con le seguenti limitazioni:

Nelle aree di tutela condizionata individuate sulla cartografia del PUC regolarmente aggiornata, anche senza specifico provvedimento di verifica o dichiarazione ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 (articoli 12–13), per ogni intervento edilizio o agricolo che comporti asportazioni di terreno o lavorazioni diverse o più profonde di quelle finora attuate (scavi, sbancamenti, arature superiori a 50 cm, etc) il proprietario deve essere autorizzato dagli enti competenti (Soprintendenza archeologica, Soprintendenza architettonica, Ufficio tutela del paesaggio, etc) per il tramite del Comune.

Il Comune provvede ad acquisire le autorizzazioni degli enti coinvolti nel procedimento.



Comune di
San Vero Milis

COMUNE DI SAN VERO MILIS – Provincia di Oristano

Piano urbanistico Comunale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Sarà facoltà della Soprintendenza archeologica richiedere, prima di rilasciare l'autorizzazione di competenza, eventuali sondaggi sul sito in esame, nella misura orientativa pari a 1/100 della superficie interessata dall'intervento, sia edilizio che agricolo.

I sondaggi saranno eseguiti a carico del committente.

Per sondaggio s'intende un'indagine del terreno su una superficie media di mq 9 per una profondità di circa 1,50 m, fatta sia con mezzi meccanici sia a mano, nel rispetto delle direttive fornite dalla stessa Soprintendenza.

Sarà inoltre compito del richiedente l'atto abilitativo, da comunicarsi sia al Comune, sia alla Soprintendenza archeologica, perentoriamente con preavviso di almeno 15 giorni dall'inizio effettivo degli scavi, siano essi legati ad attività edilizie o agricole.

4. AREA DI VALUTAZIONE ARCHEOLOGICA – NORME GENERALI

Si tratta di ambiti a rischio archeologico, comprendenti sia le aree a rischio archeologico (ARA), sia le aree di interesse archeologico, che sulla base di indizi materiali o dati di letteratura, sono possibili rinvenimenti di tipo archeologico, sebbene non individuabili con precisione nell'estensione. Le aree di valutazione archeologica, mantengono la destinazione di zona in cui ricadono; pertanto sono soggette alla norma specifica di zona con le seguenti limitazioni:

Ai fini della loro tutela ogni intervento che presuppone attività di scavo o movimentazione del terreno, trasformazioni d'uso, fatta eccezione per le normali pratiche agricole in essere nel fondo, dovrà preventivamente essere autorizzato dagli enti preposti alla tutela archeologica e paesaggistica.

5. SOTTOZONA H2 – ZONA DI PREGIO PAESAGGISTICO

Le sottozone H2 individuano i beni paesaggistici, cartografati o meno dal PPR, che il PUC ha ritenuto necessario vincolare come zone di tutela H.

In queste zone è prevista la conservazione integrale dei significativi aspetti naturalistici, storico-culturali e morfologici.

Sono ammesse limitate trasformazioni dello stato attuale dei luoghi e sono consentiti, previa autorizzazione paesaggistica, interventi volti alla conservazione, difesa, valorizzazione, recupero e fruizione del bene.

In particolare:

- attività scientifiche finalizzate allo studio, monitoraggio e conservazione delle risorse ambientali;



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- fruizione dell’ambiente a scopi didattici e ricreativi, con realizzazione di infrastrutture leggere e temporanee che consentano la valorizzazione del bene (segnaletica, sentieri, capanni per accoglienza, punti di osservazione);
- opere di difesa, restauro e ripristino dell’ambiente naturale quando alterato dalle attività antropiche;
- il recupero di strutture esistenti;
- la realizzazione e la sistemazione di stradelli e piste necessarie alla gestione e manutenzione del bene;
- gli interventi per la difesa del suolo e dell’assetto idrogeologico.

In tali sottozone è sempre consentito l’utilizzo dei suoli a fini agro–zootecnici; le comuni pratiche agronomiche e forestali, l’allevamento estensivo nonché le pratiche di gestione e manutenzione dei boschi, la raccolta di frutti, funghi e legname purché non pregiudizievole del bene e del paesaggio.

E’ vietato il danneggiamento e l’asporto di specie arboree e cespugli ad eccezione degli interventi di manutenzione e finalizzati alla pubblica sicurezza.

Le sottozone H2 individuate nel PUC ricadono in particolare nella “Marina” e sono:

- 1) zona H2.1: Sistemi Spiaggia e Baie e Promontori di Su Pallosu e Su Crastu Biancu;
- 2) zona H2.2: Sistemi Spiaggia di Cala Saline;
- 3) zone H2.3–H2.4 Zone retrostanti i Sistemi Spiaggia di S’Archittu – S’arena Scoada.

In merito, va detto che gli altri sistemi a Baie e Promontori quali S’Archittu, Capu Mannu, e Su Pallosu non sono stati classificati H2, in quanto vigendo un forte rischio idrogeologico, gli si è data la destinazione H3.

Stesso discorso vale per i campi dunari e sistemi spiaggia di Is Arenas; in quanto sottoposta a differenti vincoli di carattere ambientale e pertanto degna di elevato grado di salvaguardia ambientale H3.

Ai sensi dell’articolo 4 del D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U “Decreto “Floris è prescritto l’indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga, ai sensi dell’articolo 16 della legge 6 agosto 1967, n. 765, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Con tale procedura, nel caso di zone H costiere possono essere consentiti anche insediamenti, attrezzature ed impianti privati, destinati alla valorizzazione dei prodotti ittici, sempreché lo strumento urbanistico non preveda zone specifiche per tali insediamenti. In ogni caso le opere dovranno inserirsi armonicamente nell’ambiente circostante.



6. SOTTOZONA H3 – ZONA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Vengono indicate come sottozona H3 le aree di salvaguardia ambientale, anche se indicate dal PAI come aree caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata Hi4 e da pericolosità idraulica elevata Hi3.

Ai sensi dell'articolo 4 del D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U "Decreto Floris" è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga, ai sensi dell'articolo 16 della legge 6 agosto 1967, n. 765, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Il tutto nel rispetto eventuale delle norme sovraordinate costituite dalle NTA del PAI Regionale.

Sono individuate come sottozona H3:

- H3.1, H3.2, H3.3, H3.5, H3.15: Aree occupate dagli stagni (soggetti anche a vincolo SIC e Z.P.S), e caratterizzati da pericolosità idraulica molto elevata;
- H3.4: Sistemi spiaggia di S'Arena Scoada;
- H3.6: Sistemi a Baie e Promontori quali S'Archittu, Capu Mannu, e Su Pallosu non classificati H2, in quanto sottoposti a vincolistica articolo 142/143 del D.Lgs 42/2004; a vincoli ambientali, per i quali vige una elevata e molto elevata pericolosità di frana tranne per Su Pallosu (pericolosità media); sono pertanto meritevoli di vincolo di salvaguardia;
- da H3.7 a H3.14: sistemi a Baie e promontori, isolotti; sono gli isolotti che fronteggiano la costa di Capu Mannu e Su Pallosu, non classificati H2, in quanto sottoposti a vincolistica articolo 142/143 del D.LGS 42/2004, a vincoli ambientali, per i quali vige un rischio medio di frana, sono pertanto meritevoli di vincolo di salvaguardia;
- H3.16: "Is Arenas": campi dunari e sistemi spiaggia di Is Arenas, sono sottoposti a differenti vincoli di carattere ambientale e pertanto degni di elevato grado di salvaguardia ambientale.

6.1. ULTERIORI PRESCRIZIONI PER LA ZONA H3.1, H3.2, H3.5 e H3.15

In queste sottozone, interne ai siti Natura 2000, non è consentito l'utilizzo dei suoli a fini agro-zootecnici.

Sono consentiti esclusivamente interventi di ripristino ambientale e rinaturazione da attuarsi mediante piantumazione di macchia mediterranea autoctona.

Sono altresì consentiti gli interventi eventualmente individuati nei Piani di Gestione delle singole Aree SIC di riferimento.

6.2. ULTERIORI PRESCRIZIONI PER LA ZONA H3.4, H3.7–H3.14

In queste sottozone, sono vigenti vincoli di diversa natura, in particolare vincoli dettati dalla appartenenza ai SIC, vedi Tavola A12, e ai vincoli di carattere idrogeologico, così come



evidenziate nelle carte di sovrapposizione della zonizzazione con le aree di pericolosità idrogeologica, vedi Tavole G7, G8 e G9.

Sono pertanto consentiti gli interventi eventualmente individuati nei Piani di Gestione delle singole Aree SIC di riferimento compatibilmente con le prescrizioni di cui agli articoli 27, 28, 31 e 32 del PAI.

6.3. ULTERIORI PRESCRIZIONI PER LA ZONA H3.16

La pineta di Is Arenas è un'area vincolata idrogeologicamente ai sensi del RDL 3267/23.

La pineta di Is Arenas fu impiantata, risarcita e affrancata tra il 1951 e il 1966 dal Corpo Forestale dello Stato, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa relativa alle sistemazioni idraulico – forestali (RDL 3267/23 e RDL 1126/1926, Titolo II: sistemazione e rimboschimento di terreni montani e RD 215/1933, Nuove norme per la bonifica integrale), interessando una superficie lorda di circa 1099 ettari.

Tuttora vige l'obbligo di rispettare le prescrizioni dettate dai Piani di Coltura e Conservazione (P.C.C.), redatti in data 27.10.1966 e in data 03.03.1972, consistenti in una serie di norme tecniche finalizzate al mantenimento del soprassuolo cui ci si deve attenere per la buona manutenzione e conservazione del bosco, assieme alle prescrizioni di massima e di polizia forestale vigenti.

Le modalità di intervento su tale area prevedono l'approvazione di Piani urbanistici attuativi (PUA). Per gli edifici esistenti di valore storico documentale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, assoggettati al rilascio della autorizzazione paesaggistica.

Gli edifici esistenti incongrui perché di scarso valore architettonico e storico sono oggetto di intervento di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzione edilizia, demolizione totale o parziale, Interventi di edilizia libera, assoggettati al rilascio della autorizzazione paesaggistica.

6.4. PRESCRIZIONI PER L'AREA DI RISPETTO Cimiteriale

La fascia di rispetto cimiteriale prescritta dall'articolo 338 del TU Leggi Sanitarie, di cui al Regio decreto n. 1265 del 27.07.1934 e successive modificazioni, ha una larghezza di 200 m, riducibile alle condizioni previste dai commi 4 e 5 dello stesso articolo 338.

In essa vengono mantenute le destinazioni di zona sottostanti e si applica la disciplina prevista dall'ultimo comma del citato articolo 338 TULS.



6.5. PRESCRIZIONI PER L'AREA DI RISPETTO Stradale

Le strade di nuove aperture previste negli elaborati del PUC, così come tutte le strade esistenti in cui è stata delimitata l'area di rispetto stradale, sono classificabili come strada di tipo "C" – Strade extraurbane secondarie di larghezza minima pari a 9,50 m.

Questa larghezza è comprensiva degli ingombri della sede carrabile e dei marciapiedi sui due fianchi.

La fascia di rispetto stradale al di fuori dei centri abitati è normata dal Codice della Strada e relativo regolamento di attuazione.

Si applicano, in particolare, gli articoli 26, 27 e 28 del Regolamento di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495.

7. IMPIANTI TECNOLOGICI IN GENERE E PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA

1. In tutti gli edifici con copertura piana, fatta eccezione per la zona A, ferma restando la necessità della autorizzazione paesaggistica nei casi previsti D.Lgs n. 42/2004, i pannelli solari termici e fotovoltaici ed i loro componenti non sono soggetti a limitazioni dimensionali, e possono essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, privilegiando comunque l'installazione nella parte centrale della copertura, o comunque in quella meno visibile dalla pubblica via, dagli adiacenti spazi pubblici.

2. Nelle zone E ed H, l'installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici deve avvenire prioritariamente a terra o in altra collocazione idonea a minimizzarne l'impatto paesaggistico. Ove ciò sia tecnicamente impossibile, si procederà secondo quanto previsto nel precedente comma 4, fermo restando il rispetto delle disposizioni dettate dal D.Lgs n. 42/2004.

Articolo 20. AREE S – SERVIZI DI QUARTIERE

1. DEFINIZIONE E INDIRIZZI

Parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed aree al diretto servizio degli insediamenti residenziali, corrispondenti ad uno standard non inferiore a mq 12 per abitante (articolo 6, D.A. 20.12.1983 n. 2266/U).

Il PUC differenzia e ripartisce per singole zone tale quantità complessiva in:

- aree "S1" per l'istruzione;
- aree "S2" per attrezzature di interesse comune;



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- aree “S3” per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- aree “S4” per parcheggi pubblici.

Le aree “S” costituiscono all’interno del PUC l’elemento qualificante della rigenerazione urbana e gli interventi di configurazione degli spazi aperti (arredo urbano, tipologie del verde pubblico, illuminazione pubblica, tipologie dei parcheggi e delle attrezzature collettive) sono disciplinati da norme e regolamenti che definiscono lo standard dimensionale e prestazionale.

La pianificazione comunale sulle aree S prevede linee di indirizzo specifiche per ogni categoria di area standard:

- S1 aree per l’istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell’obbligo): superficie minima 4,00 mq per abitante;
- S2 aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi): superficie minima 2,00 mq per abitante;
- S3 aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade: superficie minima 5,00 mq per abitante;
- S4 aree per parcheggi pubblici: superficie minima 1,00 mq per abitante.

2. AREE S1 – ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Le aree S1 riguardano la previsione di aree ed edifici ad uso scolastico, asili nido e scuole materne, rispondenti alla tipologia degli standard per le scuole come prevista dal D.A. 20.12.1983 n. 2266/U.

2.1 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Progetto di opera pubblica.

2.2. DESTINAZIONI AMMESSE

Quanto previsto dagli standard per le scuole.

2.3. CATEGORIE DI INTERVENTO

Sono ammessi i seguenti interventi:

- Interventi di manutenzione ordinaria;
- Interventi di manutenzione straordinaria;
- Interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- Interventi di ristrutturazione edilizia;
- Ricostruzione edilizia;



- Sopraelevazione;
- Ampliamento;
- Interventi di nuova costruzione;
- Demolizione totale o parziale;
- Opere interne.

2.4. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Dato che l'intervento dovrà corrispondere alle esigenze funzionali dell'opera pubblica, i parametri da osservare sono quelli contenuti nel progetto esecutivo approvato dal Consiglio Comunale, nonché quelli stabiliti dalle norme nazionali relative alle diverse funzioni, ivi comprese le dotazioni a standard necessari.

3. AREE S2 – ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Le aree S2 riguardano la previsione di aree ed edifici di cui alle destinazioni d'uso meglio di seguito specificate, rispondenti alla tipologia degli standard per interesse comune come previsto dal D.A. 20.12.1983 n. 2266/U.

3.1. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Concessione edilizia o progetto di opera pubblica.

3.2. DESTINAZIONI AMMESSE

Data la specificità della tipologia "attrezzature di interesse comune", così come descritta nel D.A. 20.12.1983 n. 2266/U si ritiene essere approvata la descrizione seguente:

- attrezzature di servizio per la salute quali consultori familiari, servizi sanitari elementari, servizi assistenziali elementari;
- attrezzature per il culto quali edifici per il culto, oratori, spazi per attività parrocchiali;
- attrezzature per la vita associativa ed i diritti democratici quali sedi dei consigli di circoscrizione e delle strutture amministrative e gestionali delle comunità residenziali, sedi di comitati, circoli spazi per assemblee e riunioni;
- spazi di comunicazione sociale quali centri sociali, biblioteche e centri culturali, centri di informazione, spazi per attività multimediali;
- spazi per attività ricreative;
- servizi collettivi di ristoro, bar, mense pubbliche o parapubbliche;
- attrezzature di servizio speciali quali pubblica sicurezza e sedi di uffici pubblici decentrati a livello residenziale.



3.3. CATEGORIE DI INTERVENTO

Sono previsti:

- Interventi di manutenzione ordinaria;
- Interventi di manutenzione straordinaria;
- Interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- Interventi di ristrutturazione edilizia;
- Ricostruzione edilizia;
- Sopraelevazione;
- Ampliamento;
- Interventi di nuova costruzione;
- Demolizione totale o parziale;
- Opere interne.

3.4. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Le attrezzature previste assumono forma edilizia assai diversa, v. “chiesa ed attrezzature parrocchiali” a confronto con “attrezzatura assistenziale” elementare (che può anche essere ospitata nelle opere parrocchiali). Pertanto dovendo essere oggetto di opera pubblica l’UTC dovrà dettarne le condizioni progettuali caso per caso.

4. AREE S3 – SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT

Le aree S3 comprendono le attrezzature e le aree a servizio della residenza di cui al D.A. 20.12.1983 n. 2266/U, e riguardano le seguenti categorie:

- nuclei elementari di verde;
- spazi per il gioco dei bambini;
- spazi attrezzati per il gioco e lo sport;
- parchi di quartiere.

4.1. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Progetto di opera pubblica.

4.2. PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI E TIPOLOGICI

Tutte le opere relative alle singole destinazioni, essendo oggetto di progetto di opera pubblica, non sono soggette a parametri edificatori. Sono ammesse le sole costruzioni connesse all’opera stessa, ivi compresi spogliatoi, biglietterie, uffici pubblici e quanto necessario per la gestione degli impianti.



5. AREE S4 – AREE PER PARCHEGGI

Si tratta dei parcheggi previsti dal D.A. 20.12.1983 n. 2266/U, che saranno realizzati in generale a raso nella misura prevista dal D.M.

5.1. INDIRIZZI NORMATIVI

Gli spazi per parcheggi a raso devono garantire determinati requisiti ambientali quali la permeabilità dei suoli e la presenza di alberature secondo schemi di impianto stabiliti nel regolamento del verde.

5.2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Le modalità di attuazione sono definite dal progetto di opera pubblica o diretta da parte dell'operatore privato, o completamento delle opere di urbanizzazione.

Articolo 21. PIANO DI UTILIZZO DEI LITORALI

Il Piano di Utilizzo dei litorali è lo strumento con cui i comuni disciplinano l'utilizzazione delle aree demaniali marittime con finalità turistico-ricreative e regolamentano l'organizzazione del territorio immediatamente contiguo ai litorali, compresa l'accessibilità viaria e pedonale delle aree nel loro complesso e dei singoli siti.

Il PUL estende la propria disciplina anche ad ambiti contigui, ricompresi nella fascia dei 2.000 metri dalla linea di battigia, in funzione delle interrelazioni fra diversi elementi e componenti paesaggistico-ambientali, sociali, economiche che siano in stretta attinenza con i diversi gradi di antropizzazione rilevabili nel contesto e che abbiano influenza sulla strategia di utilizzazione degli ambiti demaniali.

In caso di sovrapposizione con eventuali altri piani attuativi il piano urbanistico comunale garantisce il coordinamento delle relative previsioni, con conseguente motivata integrazione o modifica delle precedenti scelte pianificatorie.

Il contenuto del Piano di Utilizzo dei Litorali dovrà essere definito sulla base dei seguenti elementi normativi:

1. DPR n. 348 del 19 giugno 1979 in cui lo Stato delega alla Regione Autonoma della Sardegna le funzioni amministrative sul litorale marittimo e sulle aree demaniali adiacenti per finalità turistiche ricreative;
2. Legge Regionale n. 23 dell'11 ottobre 1985 che obbliga i comuni costieri alla redazione di un piano sui litorali che preveda la fruibilità pubblica degli stessi, con l'individuazione degli accessi pubblici al mare con tracciati viari e pedonali. I piani devono inoltre individuare i parcheggi pubblici dimensionati in funzione della potenzialità balneare della località;



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

3. Legge Regionale n.45/1989 relativa ai procedimenti di approvazione dei Piani Urbanistici Comunali, inclusi i Piani attuativi;
4. D.lgs. n.400 del 1993 convertito in legge n.494/93 che conferisce alle Regioni il compito di predisporre un Piano di Utilizzo delle aree del Demanio marittimo;
5. Legge Regionale n.9 del 12 giugno 2006 “Conferimento di funzioni e compiti agli Enti Locali”, in cui, in base all’articolo 40, viene stabilito che spetta alla Regione Sardegna l’adozione degli atti generali d’indirizzo per la redazione dei piani comunali di utilizzo dei litorali e per il rilascio di concessioni demaniali marittime da parte dei comuni. Mentre, in base all’articolo 41, ai Comuni sono conferite le seguenti funzioni sul demanio marittimo:
 1. Elaborazione e approvazione dei Piani di Utilizzo dei Litorali;
 2. Rilascio di concessioni sui beni del demanio marittimo comprese le funzioni amministrative non in capo allo Stato e alla Regione;
6. Deliberazione della Giunta Regionale n.36/7 del 5 settembre 2006 che approva il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), in base al quale impone ai comuni di dotarsi di Piano Urbanistico Comunale (PUC) e definisce il Piano di Utilizzo dei Litorali (PUL) come parte integrante dello stesso;
7. Giunta Regionale con Delibera n.50/21 del 5/12/2006 che approva in via preliminare le Direttive per la redazione dei PUL;
8. Giunta Regionale con Delibera n.27/7 del 13/05/2008 che approva gli “Indirizzi urgenti per la gestione della fascia costiera” da applicarsi sia ai comuni costieri sia a quelli non costieri;
9. Giunta Regionale con Delibera n.29/15 del 22/05/2008 che approva in via definitiva le Direttive per la redazione dei PUL in ottemperanza all’articolo 40 della L.R. 9/2006;
10. Delibera della Giunta Regionale N.25/42 del 1 luglio 2010 e Legge n.9/2006, con le quali vengono approvate le nuove “Direttive per la redazione del Piano di Utilizzo dei litorali e la gestione del demanio marittimo” che abrogano le Direttive precedenti e le norme riportate all’articolo 28 (Norma finale – Abrogazioni precedenti Delibere);
11. Ordinanza balneare 2012, approvata con Determinazione Interdirettoriale n.786 del 10/05/2012 dalla RAS, Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica.

Il PUL del Comune di San Vero Milis, in osservanza a quanto disposto dalle Direttive succitate, definisce il carico antropico ammissibile, permettendo un corretto dimensionamento delle concessioni ed elabora la tipologia architettonica e costruttiva dei manufatti.

Le finalità che il Piano persegue, sono:

1. garantire la conservazione e la tutela degli ecosistemi costieri;



Comune di
San Vero Milis

COMUNE DI SAN VERO MILIS – Provincia di Oristano

Piano urbanistico Comunale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

2. favorire lo sviluppo sostenibile del territorio tramite misure armoniche ed integrate con il territorio immediatamente adiacente;
3. rapportare l'organizzazione degli arenili ai caratteri naturali rurali e urbani del contesto;
4. migliorare l'accessibilità e la fruibilità del sistema litoraneo;
5. Promuovere ed incentivare la riqualificazione ambientale;
6. Regolamentare e coordinare le diverse attività di servizio dei litorali;
7. Diversificare e innovare la qualità dei servizi turistici;
8. Incentivare l'utilizzo delle energie alternative al servizio delle strutture.



PUC 2018

COMUNE DI ZEDDIANI



DOC

Piano Urbanistico Comunale (PUC)
Legge regionale n. 45/1989 e s.m.i.

agosto 2020

Elaborato P4



Norme Tecniche di Attuazione

Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Zeddiani

Legge Regionale n. 45 del 1989

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



COMUNE DI ZEDDIANI
Via Roma, 103,- Zeddiani (OR)
Tel. +39 (0783) 418000 – Fax. +39 (0783) 418267

Il Sindaco
Claudio PINNA

L'Assessore all'Urbanistica
Efisio Maria CARTA

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Donatella MANCOSU

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico
Geom. Sebastiano PIREDDA

GRUPPO DI LAVORO
Progettisti

Coordinatore scientifico
Daniele RALLO, urbanista

Responsabile contrattuale
Raffaele GEROMETTA, urbanista

Coordinamento operativo
Fabio VANIN, urbanista

Contributi specialistici

Teresa COSSU, dott.ssa geologa

Demis Massimiliano MURGIA, dott. archeologo

Carla GAVIANO, dott.ssa naturalista

Francesco BONATO, urbanista

Fabio Eder Lima CESCO, ingegnere

Lisa DE GASPER, urbanista

Lucia FOLTRAN, dott.ssa in scienze amb

Elettra LOWENTHAL, ingegnere

Chiara LUCIANI, ingegnere

Giovanni TRENTANOVI, dott. forestale

Lino POLLASTRI, ingegnere

ORDINE RAFFAELE
degli GEROMETTA
ARCHITETTI
PIANIFICATORI n° 2320
PAESAGGISTI sezione A
della provincia di
TREVISIO settore pianificazione territoriale
PIANIFICATORE TERRITORIALE

MATE Engineering
Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)
Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714

Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)
Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000

e-mail: mateng@mateng.it



INDICE

Titolo I: NORME GENERALI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE	5
Art. 1 – Obiettivi e contenuti generali del PUC	5
Art. 2 – Elaborati del Piano Urbanistico Comunale	6
Art. 3 – Efficacia ed attuazione del PUC	8
Titolo II: USI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PUC	9
Art. 4 – Classificazione in Zone Territoriali Omogenee (ZTO)	9
Art. 5 – Destinazioni d'uso	10
Art. 6 – Strumento Urbanistico Attuativo (SUA)	11
Art. 7 – Comparto Edificatorio	13
Art. 8 – Progetto Unitario (PU)	14
Art. 9 – Intervento Edilizio Diretto (IED)	15
Art. 10 – Studio per la riqualificazione del paesaggio	16
Art. 11 – Dotazione di aree per servizi	17
Titolo III: ISTITUTI GIURIDICI E STRUMENTI	18
Art. 12 – Perequazione urbanistica	18
Art. 13 – Credito volumetrico	19
Art. 14 – Compensazione Opere Pubbliche	21
Titolo IV: SISTEMA RESIDENZIALE	22
Art. 15 – Norme comuni al sistema residenziale	22
Art. 16 – ZTO A insediamenti storici	23
Art. 17 – ZTO B tessuti urbani consolidati	24
Art. 18 – ZTO C espansioni urbane	26
Titolo V: SISTEMA PRODUTTIVO	27
Art. 19 – ZTO D insediamenti produttivi	27
Art. 20 – Disciplina delle attività commerciali	29
Titolo VI: SISTEMA AMBIENTALE	32
Art. 21 – ZTO E usi agricoli	32
Art. 22 – ZTO H di salvaguardia	37
Art. 23 – Norme comuni di tutela dell'ambiente	38
Titolo VII: SISTEMA DEI SERVIZI	39
Art. 24 – ZTO S a servizi	39
Art. 25 – ZTO G servizi di interesse generale	41
Titolo VIII: SISTEMA DELLA MOBILITÀ	43
Art. 26 – Classificazione aree per la mobilità	43
Art. 27 – Distanze dalle strade	45
Titolo IX: VINCOLI E FASCE DI RISPETTO	47
Art. 28 – Beni storico culturali	47
Art. 29 – Aree di pericolosità idraulica e da frana	48
Art. 30 – Vincoli paesaggistici e monumentali D.Lgs 42/2004 e PPR	49
Art. 31 – Area di rispetto cimiteriale	51
Titolo X: PIANI DI SETTORE	52
Art. 32 – Norme generali per i piani di settore	52
Titolo XI: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	53
Art. 33 – Poteri di deroga	53
Art. 34 – Disposizione transitoria	54
Art. 35 – Entrata in vigore e disposizioni finali	55
ELENCO ABBREVIAZIONI	56

TITOLO I: NORME GENERALI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

ART. 1 – OBIETTIVI E CONTENUTI GENERALI DEL PUC

1. Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Zeddiani individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione dell'intero territorio comunale in attuazione alle prescrizioni e alle direttive:
 - della Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale";
 - del Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 "Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna";
 - del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 3 agosto 1994, n. 228 "Direttive per le zone agricole";
 - della Legge Regionale 25 novembre 2004, n. 8 "Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale";
 - della Legge Regionale 23 aprile 2015, n. 8 "Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio";
 - della Legge Regionale 3 luglio 2017, n. 11 "Disposizioni urgenti in materia urbanistica ed edilizia. Modifiche alla legge regionale n. 45 del 1989, alla legge regionale n. 8 del 2015, alla legge regionale n. 28 del 1998, alla legge regionale n. 9 del 2006, alla legge regionale n. 22 del 1984 e alla legge regionale n. 12 del 1994";
 - della Legge Regionale 11 gennaio 2019, n.1 "Legge di Semplificazione 2018".
2. Il PUC attua le direttive, le prescrizioni ed i vincoli della pianificazione e programmazione sovraordinata e di settore, con riferimento a:
 - Piano Paesaggistico Regionale, approvato con DGR n. 36/7 del 5 settembre 2006, comprensivo delle linee guida per l'adeguamento ai Piani Urbanistici Comunali;
 - Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 67/2006 e ss.mm.ii.;
 ed ogni altro strumento di pianificazione e programmazione sovraordinata o di settore.
3. I contenuti del PUC adeguato al PPR e al PAI sono ordinati per sistemi:
 - a) sistema storico ambientale
 - tutela delle risorse ambientali e della biodiversità;
 - difesa del suolo;
 - salvaguardia e valorizzazione dell'agro;
 - valorizzazione storia e paesaggio;
 - vincoli e pianificazione sovraordinata;
 - b) sistema della residenza e dei servizi
 - recupero e qualificazione della città consolidata;
 - controllo della città di espansione;
 - consolidamento della città dei servizi;
 - c) sistema produttivo
 - valorizzazione dell'area produttiva sulla strada statale 131;
 - razionalizzazione del sistema produttivo;
 - qualificazione del territorio agricolo;
 - d) sistema infrastrutturale
 - valorizzazione della mobilità territoriale;
 - qualificazione della mobilità interquartierale e locale.

ART. 2 – ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

1. Il PUC è formato da:

ADEGUAMENTO DEL PUC AL PPR. ASSETTO AMBIENTALE

A. STUDIO AGRONOMICO

A1.Tav. 1	Unità di Terre	scala 1: 5.000
A2.Tav. 2	Capacità d'uso dei suoli	scala 1: 5.000
A3.Tav. 3	Uso del suolo	scala 1: 5.000
A4.Tav. 4	Copertura vegetale	scala 1: 5.000
A5.Tav. 5	Aree di pregio naturalistico	scala 1: 5.000
A6.Doc. 1	Relazione agronomica	

B. STUDIO GEOLOGICO

Tav. 1	Carta Geo-litologica	scala 1: 5.000
Tav. 2	Carta geologico-tecnica	scala 1: 5.000
Tav. 3	Carta geomorfologica	scala 1: 5.000
Tav. 4	Carta idrogeologica	scala 1: 5.000
Tav. 5	Carta dell'acclività	scala 1: 5.000
Tav. 6	Carta di sintesi della pericolosità da frana Hg (Art. 8, comma 2 NTA del PAI)	scala 1: 5.000
Tav. 7	Carta di sintesi della pericolosità idraulica Hi (Art. 8, comma 2 NTA del PAI)	scala 1: 5.000
Doc. 1	Il riordino delle conoscenze: ambito geologico, geomorfologico, idrogeologico. Relazione illustrativa	

ADEGUAMENTO DEL PUC AL PPR. ASSETTO STORICO – CULTURALE

Tav. 1	Beni storico-culturali	scala 1: 5.000
Tav. 2	Carta del rischio archeologico	scala 1: 5.000
Doc. 1	Relazione storico-archeologica	

ADEGUAMENTO DEL PUC AL PPR. ASSETTO INSEDIATIVO

Tav. 1	Piano Paesaggistico Regionale (PPR)	scale varie
Tav. 2.1	Inquadramento territoriale. Valori storici, ambientali e paesaggistici	scala 1:20.000
Tav. 2.2	Inquadramento urbano. Reti, poli urbani e morfologia del costruito	scala 1:10.000
Tav. 3.1	Ortofoto Centro Urbano (volo aereo 30/10/2014)	scala 1:2.000
Tav. 3.2	Ortofoto Intero territorio comunale (Bing Maps 2013 HERE)	scala 1:5.000
Tav. 3.3	Carta Tecnica Comunale	scala 1:2.000
Tav. 3.4	Edifici per numero di piani	scala 1:2.000
Tav. 4	PUC vigente. Zone territoriali omogenee	scala 1:5.000
Tav. 5.1	PUC vigente. Analisi rapporto di copertura esistente ZTO B	scala 1:2.000
Tav. 5.2	PUC vigente. Analisi indice di edificazione esistente ZTO B	scala 1:2.000
Tav. 5.3	PUC vigente. Analisi stato attuazione ZTO C	scala 1:2.000
Tav. 5.4	PUC vigente. Analisi stato attuazione ZTO D	scala 1:2.000
Tav. 5.5	PUC vigente. Analisi stato attuazione ZTO S	scala 1:2.000
Tav. 6	Sistemi insediativo, storico-culturale e ambientale del PPR	scala 1:5.000
Doc. 1	Relazione assetto insediativo	

PROGETTO

A. USI E MODALITÀ

Tav. 1	Zonizzazione INTERO TERRITORIO COMUNALE	scala 1:5.000
Tav. 2.1	Zone significative. ZEDDIANI	scala 1:2.000
Tav. 2.2	Zone significative. ZONA INDUSTRIALE	scala 1:2.000

B. RELAZIONI E NORMATIVA

Doc. 1	Norme Tecniche di Attuazione
Doc. 2	Regolamento Edilizio
Doc. 3	Relazione illustrativa
Doc. 4	Dimensionamento
Doc. 5	Schede aree di trasformazione

C. VALUTAZIONI AMBIENTALI (VAS)

Doc. 6	VAS Rapporto Ambientale
All. A Carta di sovrapposizione del PUC con il contesto ambientale e paesaggistico di riferimento	

Doc. 7 VAS Sintesi non Tecnica

D. PERICOLOSITÀ IDRAULICHE E GEOLOGICHE (PAI). COMPATIBILITÀ PUC/PAI

Tav. 3.1 Sovrapposizione tra pericolosità idraulica e zoning PUC. Ambito extraurbano scala 1:5.000

Tav. 3.2 Sovrapposizione tra pericolosità idraulica e zoning PUC. Ambito urbano scala 1:2.000

Tav. 4.1 Sovrapposizione tra pericolosità geologica e zoning PUC. Ambito extraurbano scala 1:5.000

Tav. 4.2 Sovrapposizione tra pericolosità geologica e zoning PUC. Ambito urbano scala 1:2.000

Doc. 8 Relazione di Compatibilità Idraulica

Doc. 9 Relazione di Compatibilità Geologica e Geotecnica

ART. 3 – EFFICACIA ED ATTUAZIONE DEL PUC

1. Il PUC si attua per mezzo di:
 - a) Strumenti Urbanistici Attuativi (SUA);
 - b) Interventi Edilizi Diretti (IED);
 - c) Opere Pubbliche (OOPP);
 - d) atti di Programmazione Negoziata.
2. Al fine della attuazione dei contenuti delle previsioni del PUC, le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) sono divise in:
 - a) contenuti e finalità: volti a fissare obiettivi da raggiungere riconoscendo agli strumenti attuativi del PUC e di settore, ambiti di discrezionalità nella specificazione ed integrazione dei contenuti;
 - b) direttive: disposizioni che devono essere osservate nella elaborazione degli strumenti attuativi del PUC e di settore;
 - c) prescrizioni disposizioni che hanno diretta efficacia sui beni disciplinati regolando gli usi ammissibili e le trasformazioni consentite.
3. Qualora vi sia difformità nelle disposizioni rappresentate e descritte negli elaborati del PUC o nelle planimetrie del PUC rispetto allo stato reale dei luoghi, valgono le seguenti regole:
 - per le planimetrie a scala diversa, prevalgono le disposizioni di quelle a scala maggiore (a denominatore minore);
 - tra le planimetrie e le NTA prevalgono le NTA;
 - tra le NTA ed il Dimensionamento, prevale il Dimensionamento;
 - tra le planimetrie del PUC ed i dati derivanti dal rilievo topografico dei luoghi, ai fini dell'istituzione dei vincoli e della definizione esecutiva dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal PUC, prevalgono i dati del rilievo topografico.
4. Negli elaborati grafici sono rappresentati i limiti delle aree di vincolo (cimiteriale, paesaggistico, idraulico, etc): le grafie sono indicative e non costituiscono limite certo, conseguentemente i limiti effettivi dovranno essere verificati puntualmente in sede di redazione dei progetti delle opere per le varie tipologie di vincolo, anche sulla base delle disposizioni vigenti.

TITOLO II: USI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PUC

ART. 4 – CLASSIFICAZIONE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (ZTO)

DEFINIZIONE

1. Le Zone Territoriali Omogenee (ZTO) costituiscono suddivisioni del territorio comunale i cui limiti non coincidono necessariamente con quelli di proprietà. Esse sono differenziate secondo la rispettiva funzione prevalente, in riferimento alle quali il PUC detta precise norme sull'utilizzo dei suoli.
2. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal PUC, è suddiviso, ai sensi del DM 1444/68 e del D.A. EE.LL.F.U n. 2266/U, 20 dicembre 1983 e successive modifiche e integrazioni, nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (ZTO):
 - ZTO A centro matrice;
 - ZTO B tessuti urbani consolidati;
 - ZTO C espansioni urbane;
 - ZTO D insediamenti produttivi;
 - ZTO E usi agricoli;
 - ZTO H di salvaguardia;
 - ZTO S a servizi;
 - ZTO G a servizi di interesse generale.
3. Le Zone Territoriali Omogenee (ZTO) sono a loro volta suddivise in sottozone corrispondenti alla zona elementare a cui è riferito un disposto normativo specifico per la utilizzazione dei suoli.

ART. 5 – DESTINAZIONI D'USO

DEFINIZIONE

1. Il PUC articola per ogni ZTO le destinazioni d'uso ammesse, vietate e le eventuali norme transitorie per le destinazioni attuali contrastanti con le previsioni del PUC.
2. Ai sensi dell'Art. 11 della LR 23/1985 (come modificato dall'Art. 7 della LR 8/2015) le principali destinazioni d'uso cui si fa riferimento nel PUC sono:
 - a) residenziale, ivi compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
 - b) turistico-ricettiva;
 - c) artigianale e industriale;
 - d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria;
 - e) agricolo-zootecnica.
3. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

4. Qualunque tipo di intervento edilizio ed urbanistico dovrà proporre una destinazione d'uso ammissibile per la zona territoriale omogenea nella quale ricade l'edificio. La destinazione d'uso del suolo e degli edifici è inclusa nelle convenzioni dei SUA e negli altri atti d'obbligo cui è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi.
5. Qualora nell'attuazione del PUC si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco di cui al precedente comma 2, l'AC potrà assimilarli per analogia a quelli indicati.

VARIAZIONE DESTINAZIONI D'USO

6. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ai fini urbanistici ogni forma di utilizzo di un immobile o di una singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare a una diversa categoria funzionale tra quelle indicate al precedente comma 2 del presente Articolo.
7. Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.
8. Il mutamento della destinazione d'uso da una categoria funzionale all'altra è:
 - possibile solo quando la nuova destinazione sia prevista dalle presenti NTA;
 - assoggettata alla corresponsione del contributo di costruzione ai sensi del DPR 380/2001 e della normativa regionale.
9. Per quanto non disciplinato nel presente Articolo si applica il DPR 380/2001 e la vigente normativa regionale.

ART. 6 – STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (SUA)

DEFINIZIONE

1. Le tavole del PUC indicano le parti del territorio nelle quali il rilascio del permesso di costruire deve essere preceduto dall'approvazione di un SUA e le parti nelle quali è confermato un SUA approvato. I SUA sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti edificatori e relativi consorzi. Il SUA può essere d'iniziativa pubblica e/o privata.
2. Il SUA può assumere i contenuti e l'efficacia, ai sensi dell'Art. 21 della LR 45/1989, di:
 - a) Piano Particolareggiato (PP);
 - b) Piano di Lottizzazione convenzionata (PdL);
 - c) Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP);
 - d) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP);
 - e) Piano di Utilizzo dei Litorali (PUL);
 - f) Piano di Recupero (PdR);
 - g) Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale (PIRUEA) di cui alla LR 16/1994.
3. In funzione degli specifici contenuti, il SUA è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli minimi di seguito elencati:
 - l'estratto del Piano Urbanistico Comunale nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
 - l'estratto dell'ortofoto, il rilievo planoaltimetrico dell'area e la documentazione fotografica;
 - la cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;
 - la planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
 - i vincoli gravanti sull'area;
 - l'estratto catastale e l'elenco delle proprietà;
 - il progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti, dei lotti e delle sagome limite all'interno di ciascun lotto;
 - l'individuazione delle aree da cedere o vincolare ad uso pubblico;
 - lo schema (planimetria, sezioni tipo e particolari) delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete (illuminazione/energia/telecomunicazioni/gas, fognatura nera/meteorica/laminazioni/acquedotto);
 - la viabilità (strade, marciapiedi, percorsi ciclo-pedonali, isole ecologiche) e gli standard (aree a parcheggio e aree verdi, attrezzate e non);
 - la relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
 - le norme tecniche di attuazione;
 - la convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo;
 - lo studio di compatibilità geologica e geotecnica (ai sensi dell'Art. 8, comma 2 e dell'Art. 25 delle NTA del PAI);
 - lo studio di compatibilità idraulica (ai sensi dell'Art. 8, comma 2 e dell'Art. 24 delle NTA del PAI);
 - lo studio di compatibilità paesaggistica e ambientale;
 - la Valutazione di Incidenza Ambientale (ai sensi dell'Allegato G alla DPR 357/1997 e smi);
 - il disciplinare tecnico;
 - il capitolato e il preventivo sommario di spesa.

PRESCRIZIONI

4. Gli strumenti di cui al comma 2 del presente Articolo sono approvati secondo le procedure di cui all'Art. 20 della LR 45/1989, con deliberazione del Consiglio Comunale in conformità a quanto previsto dal PUC e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'Art. 5 della LR 45/1989 e secondo i contenuti previsti dalle leggi L. 1150/1942, L. 167/1962, L. 865/1971 e successive modifiche ed integrazioni.
5. Le varianti urbanistiche che non incidono sul dimensionamento volumetrico del SUA e non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o ad uso pubblico, o costituiscano adeguamento alle previsioni di cui all'articolo 41 quinquies della Legge 1150/1942, introdotto dall'Art. 17 della Legge 765/1967, sono approvate con un'unica deliberazione, salva ogni altra autorizzazione necessaria, inderogabilmente entro sessanta giorni dal loro deposito, dal consiglio comunale.

6. Ai sensi dell'Art. 3, comma 3 della LR 20/1991, uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un SUA possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso alla intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

ART. 7 – COMPARTO EDIFICATORIO

DEFINIZIONE

1. Quando sia opportuna una previsione coordinata degli interventi edilizi è consentita la formazione di comparti edificatori come strumenti di coordinamento dell'intervento diretto, ai sensi dell'Art. 27 della LR 45/1989. Il comparto, compresa la delimitazione dell'area di intervento, non può essere in variante al PUC.
2. Il comparto urbanistico è costituito dall'insieme degli immobili da trasformare appartenenti a più proprietari o soggetti aventi titolo ad edificare e costituenti una Unità Minima di Intervento (UMI). Il comparto si realizza attraverso la costituzione di un consorzio per la presentazione di un unico titolo abilitativo.

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

3. La delimitazione dell'ambito territoriale del comparto, i termini per la costituzione del consorzio e per la presentazione del titolo abilitativo sono deliberati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'Art. 27, comma 3 della LR 45/1989.
4. I Progetti di Comparto, sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata, sono approvati con deliberazione del Consiglio Comunale. I contenuti dei Progetti di Comparto sono stabiliti da apposita convenzione e sono quelli necessari ad un coordinamento degli interventi e dei soggetti abilitati dal presente PUC, al fine di costituire preventivo strumento di indirizzo e di controllo dell'intervento diretto, nonché strumento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ivi previste.

ART. 8 – PROGETTO UNITARIO (PU)

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

DPR 380/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”, art. 28bis

DEFINIZIONE

1. Le tavole del PUC indicano le parti del territorio nelle quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione da parte della Giunta Comunale di un Progetto Unitario (PU), unitamente ad uno schema di convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
2. Il Progetto Unitario ha lo scopo di definire le caratteristiche spaziali e l'organizzazione distributiva degli edifici e delle aree esterne, in considerazione delle opere di urbanizzazione progettate.

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

3. All'interno del perimetro come individuato nelle Tavv. di progetto in scala 1:2.000 e/o nelle aree non sufficientemente dotate delle opere di urbanizzazione e dei sottoservizi, l'attuazione del PUC mediante Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) è subordinata all'approvazione di un Progetto Unitario (PU) che comprenda:
 - previsione planivolumetrica indicante la viabilità di accesso, gli allacciamenti ai pubblici servizi, le aree a verde e a parcheggio, le sagome, le distanze dalle strade e tra i fabbricati;
 - stipula di una convenzione che specifichi gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico (es. realizzazione di opere e/o cessione aree e/o costituzione di servitù di uso pubblico), che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo abilitativo.
4. La dotazione degli standard urbanistici di cui al D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983, in ragione della ZTO e della dimensione dell'ambito di intervento, sono quelle indicate al successivo Art. 11.

ART. 9 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED)

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

1. L'Intervento Edilizio Diretto (IED) si attua in tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il SUA o richiesto il Progetto Unitario (PU). Nelle altre zone l'IED è consentito solo dopo l'approvazione del SUA o del Progetto Unitario (PU), salvo gli interventi previsti dall'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c), e d) del DPR 380/2001 con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione.
2. Il Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), nel rispetto di quanto prescritto al precedente comma del presente Articolo, si attua in tutte le zone del territorio comunale ove risulti necessaria l'integrazione e/o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione. Il Permesso di Costruire in mancanza di opere di urbanizzazione è subordinato alla stipula di una convenzione con la quale il proprietario o avente titolo si impegna alla realizzazione, integrazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione
3. Gli IED si attuano mediante i titoli abilitativi, le denunce e le segnalazioni previsti dalla disciplina vigente in materia.
4. Nelle zone in cui è previsto l'IED è tuttavia sempre ammesso il ricorso al SUA o al PU.

ART. 10 – STUDIO PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL PAESAGGIO

DEFINIZIONE

1. Il PUC promuove la conoscenza, la salvaguardia, la riqualificazione e la rivitalizzazione del paesaggio zeddianese, riconoscendo le peculiarità del sistema storico-culturale e paesaggistico-ambientale e garantendo la messa in rete delle risorse.

DIRETTIVE

2. Gli Strumenti Urbanistici Attuativi (SUA) e i Progetti Unitari (PU) devono essere corredati da uno studio per la riqualificazione del paesaggio, che contenga a titolo esemplificativo approfondimenti grafico descrittivi relativi a:
 - individuazione e descrizione dell'ambito di intervento e del suo contesto territoriale, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, con particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
 - relazioni tra l'ambito di trasformazione, gli strumenti di pianificazione vigenti e gli elementi di valore e criticità evidenziati dallo studio paesaggistico;
 - descrizione delle caratteristiche progettuali dell'intervento proposto, illustrazione delle possibili alternative di localizzazione e inserimento paesaggistico;
 - simulazione degli effetti sul paesaggio e sulle altri componenti ambientali, valutando anche le possibili alternative di localizzazione considerate;
 - definizione delle misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi sul paesaggio e se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

ART. 11 – DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale”
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”

DEFINIZIONE

1. Il PUC individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le quantità minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio.

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

2. In coerenza con quanto disposto dall'Art. 4 del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983, ai fini del dimensionamento degli standard urbanistici la capacità insediativa teorica è determinata assumendo per le ZTO A, B, C il parametro di 100 mc di volume edificabile per ogni abitante teorico, di cui:
 - 70 mc per la residenza;
 - 20 mc per servizi annessi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde;
 - 10 mc per servizi pubblici.
3. In coerenza con quanto disposto dagli Artt. 6 e 7 del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983, la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi è determinata con riferimento alla seguente tabella:

Z.T.O.	(S1) istruzione		(S2) interesse comune		(S3) verde		(S4) parcheggi		Totale
	Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie	
A		4,00 mq		2,00 mq		5,00 mq		1,00 mq	12,0 mq
B / C1		4,00 mq		2,00 mq		5,00 mq		1,00 mq	12,0 mq
C2		4,00 mq		2,00 mq	5,00 mq		1,00 mq		12,0 mq
G									10% St

4. Le dotazioni minime di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi per gli insediamenti produttivi, sono specificate come segue:
 - per i nuovi insediamenti industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, o ad essi assimilabili compresi nelle ZTO D, la superficie da destinare a spazi pubblici o di uso pubblico, oltre alle aree riservate alla viabilità, non può essere inferiore al 10% di quella territoriale;
 - per i nuovi insediamenti direzionali e commerciali nelle ZTO C, D e G, le dotazioni minime sono fissate in 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.
5. Le opere di urbanizzazione primarie sono monetizzate nelle zone a Intervento Edilizio Diretto (IED); sono attrezzate a cura e spese del concessionario e cedute gratuitamente al Comune nelle zone soggette a SUA ovvero su di esse dovrà essere costituito un vincolo di destinazione d'uso pubblico.
6. Le aree secondarie sono indicate nelle tavole del PUC e la loro acquisizione ed attrezzatura è a carico del Comune, salvi i casi in cui siano comprese negli ambiti:
 - soggetti a SUA;
 - oggetto di perequazione urbanistica, compensazione e/o credito edificatorio;
 - oggetto Partnership Pubblico Privata (PPP) ai sensi del D.Lgs 50/2016.
7. Qualora la dimensione dell'intervento e/o sua localizzazione non consenta in ogni caso la realizzazione in loco degli standard urbanistici primari minimi, e neppure in aree limitrofe ovvero nelle aree destinate alla localizzazione preferenziale degli standard urbanistici, è consentita la monetizzazione secondo i criteri stabiliti da apposita deliberazione del Consiglio Comunale, destinando le risorse alla realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

TITOLO III: ISTITUTI GIURIDICI E STRUMENTI

ART. 12 – PEREQUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”, Art. 16, comma 4, lett. d-ter

DEFINIZIONE

1. La perequazione è finalizzata alla riduzione della diversità di trattamento della proprietà determinata dal PUC, ad una equa distribuzione dei benefici derivanti dalla pianificazione e all’acquisizione da parte degli enti locali, delle aree necessarie alle dotazioni territoriali funzionali alla qualità urbana, paesaggistica ed ambientale.
2. La perequazione urbanistica è l’istituto giuridico attraverso il quale si persegue l’equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall’intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d’uso assegnate alle singole aree.

CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

3. La perequazione urbanistica si concretizza con la cessione gratuita al Comune di aree e/o opere in misura direttamente proporzionale al plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dei singoli ambiti di intervento. Per plus-valore economico, ai fini dell’applicazione della presente normativa, si intende la differenza tra il valore iniziale ed il valore finale calcolato al netto dei costi di produzione
4. Le aree cedute al Comune potranno essere utilizzare dallo stesso per:
 - a) realizzazione di Opere Pubbliche;
 - b) realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica;
 - c) realizzazione di parchi e boschi urbani e rurali, fasce boscate ed altri interventi di piantumazione e riqualificazione ambientale con funzioni ricreative e paesaggistiche;
 - d) trasferimento dei diritti edificatori generati dal “credito volumetrico” e dalla “compensazione opere pubbliche” come disciplinati ai successi articoli delle presenti NtA.
5. L’AC può concedere la monetizzazione delle aree cedute e/o degli interventi previsti ai fini perequativi sulla base del principio dell’equivalenza del valore delle stesse finalizzando i ricavi a quanto previsto alle lett. a), b) e c) del precedente comma 4.
6. Ai fini della determinazione del plus-valore economico possono essere assunti come riferimento i seguenti valori orientativi:
 - il valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU, ultimo aggiornamento disponibile;
 - il valore agricolo medio (VAM), contenuto nelle tabelle provinciali ed aggiornato annualmente dalla Commissione Provinciale per la Determinazione delle Indennità da Esproprio;
 - il valore di mercato definito dalle quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate.
7. La valutazione della coerenza degli interventi proposti ai principi richiamati al comma precedente viene verificata in sede di esame e deliberazione del Consiglio Comunale:
 - a) sugli Accordi di Programma ai sensi dell’Art. 34 del D.Lgs 267/2000 “Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali”, inerenti la definizione e la realizzazione di programmi d’intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l’azione integrata e coordinata di Comuni, Province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati;
 - b) sugli Strumenti Urbanistici Attuativi ai sensi dell’Art. 21 della LR 45/1989, per gli interventi di trasformazione inseriti nel PUC.

ART. 13 – CREDITO VOLUMETRICO

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 23 aprile 2015, n. 8 “Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio”, Artt. 38 e 39

DEFINIZIONE

1. Il credito volumetrico è uno strumento del PUC finalizzato a promuovere interventi di riqualificazione edilizia, urbana e ambientale e di messa in sicurezza del territorio, e prevede il trasferimento del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di demolizione e ricostruzione con differente localizzazione:
 - a) degli edifici esistenti ricadenti (Art. 38, comma 1 della LR 8/2015):
 - in aree di particolare valore paesaggistico;
 - in aree necessarie per garantire spazi pubblici finalizzati all'incremento della qualità dell'abitare, come spazi a verde, spazi a parcheggio e centri di aggregazione sociale;
 - in aree dichiarate ad elevata o molto elevata pericolosità idrogeologica;
 - in prossimità di emergenze ambientali, architettoniche, archeologiche o storico-artistiche;
 - all'interno di aree di rispetto inedificabili.
 - b) degli edifici esistenti che necessitano di essere adeguati in relazione ai requisiti qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici, di sicurezza strutturale e per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche (Art. 39, comma 1 della LR 8/2015).

CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

2. L'applicazione del credito volumetrico è ordinata ai seguenti principi:
 - a) realizzazione di interventi finalizzati al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
 - b) quantificazione del volume/superficie in proporzione al valore degli immobili oggetto di credito volumetrico, tenuto conto dei costi necessari al perseguimento delle finalità richiamate nel precedente comma 1 del presente Articolo. Il valore del volume oggetto di credito volumetrico potrà essere incrementato nella misura massima del 40%, da determinarsi con apposita deliberazione del Consiglio Comunale.
3. Per ogni ambito che genera credito volumetrico dovrà essere predisposta una Scheda Progettuale che definisca:
 - a) la localizzazione dell'intervento;
 - b) gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio;
 - c) l'entità del credito volumetrico da attribuire agli immobili da demolire tenendo conto di:
 - tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
 - micro zona catastale di appartenenza;
 - vetustà;
 - stato di conservazione;
 - interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.
4. Ai sensi dell'Art. 38, comma 8 della LR 8/2015, l'intervento di trasferimento volumetrico dovrà prevedere necessariamente l'integrale demolizione degli edifici esistenti nell'area originaria, la sistemazione dell'area a cura e spese del privato e, infine, la cessione dell'area originaria all'amministrazione comunale per destinarla a finalità pubbliche.
5. Gli ambiti in cui il PUC consente la riscossione del credito volumetrico corrispondono alle ZTO C in cui l'utilizzo dell'indice previsto dal Dimensionamento del PUC è condizionato all'accoglimento del credito volumetrico maturato ai sensi dei precedenti commi 2 e 3.
6. I crediti volumetrici riconosciuti ai sensi del presente Articolo sono liberamente commerciabili, ai sensi dell'Art. 2643 del Codice Civile, previo contratto soggetto a trascrizione.
7. I crediti volumetrici sono annotati in un apposito Registro sul quale vengono trascritti e/o allegati:
 - a) i dati catastali degli immobili e dei fondi interessati;
 - b) la “quantità volumetrica” concessa con il credito e l'ambito, tra quelli individuati dal PUC;
 - c) le modalità di trasferimento del credito;
 - d) i termini entro i quali sarà possibile utilizzare il credito;

- e) gli estratti planimetrici su cui risultano individuate le aree.
8. Le opere, realizzate in violazione di norme di legge o degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito volumetrico fatti salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente.

ART. 14 – COMPENSAZIONE OPERE PUBBLICHE

DEFINIZIONE

1. La compensazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si permette ai proprietari di aree e edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'AC dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

2. L'applicazione della compensazione urbanistica è ordinata ai seguenti principi:
 - a) realizzazione di interventi di interesse pubblico;
 - b) quantificazione della quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative sulla base dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi.
3. La valutazione della coerenza degli interventi proposti ai principi richiamati al comma precedente viene verificata in sede di:
 - a) esame e deliberazione da parte del Consiglio Comunale degli Accordi di Programma inerenti la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di comuni, province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati ai sensi dell'Art. 34 del D.Lgs 267/2000;
 - b) dichiarazione di pubblica utilità (ai sensi dell'Art. 12 del DPR 327/2001) con l'approvazione del progetto da parte dell'organo comunale competente.

TITOLO IV: SISTEMA RESIDENZIALE

ART. 15 – NORME COMUNI AL SISTEMA RESIDENZIALE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale”
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- P1. Tav. 1 Zonizzazione INTERO TERRITORIO COMUNALE..... scala 1:5.000
- P2. Tav. 2.1 Zone significative. ZEDDIANI scala 1:2.000

DEFINIZIONE

4. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal PUC, è suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.):
- ZTO A centro storico;
 - ZTO B residenziali di completamento
 - ZTO C residenziali di espansione.

DESTINAZIONI D'USO

5. Nelle zone residenziali sono ammesse, oltre alla residenza, le seguenti destinazioni:
- servizi di interesse comune (attività culturali, sociali, ricreative, sportive, religiose, istituzionali, scolastiche, politiche, sindacali, etc.) pubblici e/o privati;
 - commerciali (pubblici esercizi, ristoranti, negozi, etc.);
 - direzionali (uffici, ambulatori, studi professionali, etc.);
 - turistico-ricettive (alberghi, campeggi, locazioni turistiche a vario titolo, etc.);
 - artigianali (artigianato di servizio ed artistico, acconciatore, corniciaio, etc.), non nocive e/o moleste;
- ed ogni altra destinazione d'uso analoga che non risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.
6. Sui fabbricati entro i quali, alla data di adozione del PUC, sono operanti attività con destinazioni d'uso in contrasto con la presente disciplina, fatte salve eventuali indicazioni puntuali, sono consentiti solo interventi previsti dall'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c) del DPR 380/2001.

ART. 16 – ZTO A INSEDIAMENTI STORICI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale”
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006
- Piano Particolareggiato del Centro Matrice

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.
2. Trattasi del perimetro del Centro di antica e prima formazione del Comune di Zeddiani, approvato con atto ricognitivo del Comune di cui alla DCC n. 25 del 27/07/2007 e con presa d'atto dell'ufficio regionale competente di cui alla Determinazione RAS n. 1451/DG del 12/12/2007, e disciplinato dal Piano Particolareggiato al quale si rimanda per la specifica normativa di attuazione.

OBIETTIVI

3. Gli interventi di recupero, come già definiti in sede di Piano Particolareggiato, sono finalizzati a:
 - conservare e valorizzare sia l'agglomerato insediativo storico, sia i singoli elementi costitutivi, e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi e della morfologia del costruito e dei singoli insiemi urbani che lo compongono, in coerenza con il processo di formazione urbana;
 - promuovere la conoscenza, la salvaguardia, la conservazione, la riqualificazione e la rivitalizzazione del centro matrice e di ogni struttura insediativa che costituisca eredità significativa di storia locale;
 - rendere possibile la migliore fruizione individuale e collettiva degli insediamenti di carattere storico, recuperando il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente che sia abbandonato, degradato o utilizzato in modo contrastante con la sua destinazione naturale e favorendo al tempo stesso il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria;
 - riqualificare gli assi viari originari e le relazioni tra le porzioni della città storica, migliorando la percezione e la continuità dello spazio pubblico.

MODALITÀ DI INTERVENTO

4. Il PUC si attua attraverso:
 - SUA (che assume i contenuti e l'efficacia del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica);
 - IED all'interno delle singole UMI (Unità Minime di Intervento);
 come definiti negli elaborati di progetto del Piano Particolareggiato nel rispetto dei gradi di tutela e dei conseguenti interventi previsti per tutti gli edifici esistenti.
5. Nelle Tavv. di progetto del PUC è individuato il perimetro del Piano Particolareggiato al quale si rimanda per la specifica normativa di attuazione.

ART. 17 – ZTO B TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale”
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate come definite dall'Art. 3 del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983, diverse dalle zone A e situate al contorno del centro urbano di più antica formazione, aventi carattere urbano e caratterizzate da:
 - una forma urbana compatta;
 - un'organizzazione dell'edificato di particolare complessità morfologica e tipologica;
 - prevalenti destinazioni residenziali;
 - dotazione delle principali opere di urbanizzazione primaria.
2. Le ZTO B di cui al presente Articolo sono suddivise nelle seguenti sottozone:
 - sottozone B1 di completamento residenziale totalmente edificate;
 - sottozone B2 di completamento residenziale parzialmente edificate.

DESTINAZIONI D'USO

3. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'Art. 15 delle presenti NtA.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

4. Le nuove costruzioni e le ristrutturazioni di edifici adiacenti al centro matrice devono inserirsi in modo coerente con le costruzioni esistenti al contorno al fine di armonizzare col disegno urbano preesistente.

MODALITÀ DI INTERVENTO

5. In queste zone il PUC si attua per IED fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PUC.
6. Qualora risulti necessario riqualificare le opere di urbanizzazione esistenti, il Permesso di Costruire è condizionato all'impegno ad adeguarle previo convenzionamento con il Comune.
7. Per gli interventi compresi all'interno delle zone oggetto di SUA vigente, si applicano le norme di cui al SUA e/o richiamate nelle singole convenzioni.
8. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 3 del DPR 380/2001 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente, a condizione che i volumi superiori al predetto limite di densità fondiaria non eccedano il 70% del volume preesistente.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

9. Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri:

Sottozona B1

- **lef** non superiore a 3,00 mc/mq da calcolarsi sulla superficie del lotto fino a 500 mq, ridotto a 1,50 mc/mq da calcolarsi sulla superficie eccedente i 500 mq.
L'indice di 3,00 mc/mq si applica esclusivamente ai lotti già edificati alla data di adozione del PUC.
- **Rcf** non superiore a 4/5

Sottozona B2

- **lef** non superiore a 3,00 mc/mq da calcolarsi sulla superficie del lotto fino a 500 mq, ridotto a 1,50 mc/mq da calcolarsi sulla superficie eccedente i 500 mq.
L'indice di 3,00 mc/mq si applica esclusivamente ai lotti già edificati alla data di adozione del PUC.
- **Rcf** non superiore a 7/10

Per tutte le Sottozone B

- **H** 7,50 ml
- **N** n. 2
- **Dc** ml 4,00 riducibili a ml 1,50 per fabbricati con pareti entrambe non finestrate
- **Df** ml 8,00 riducibili a ml 3,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate.

Nelle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a ml 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze fra pareti comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è consentita la riduzione delle distanze nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre a distanze inferiori a quelle previste per le pareti finestrate, purché nel rispetto delle norme del Codice Civile.

- **Ds** sul filo strada ove sia individuabile una caratterizzazione continua.

In caso di costruzioni su nuovi allineamenti stradali gli edifici devono risultare su un allineamento che sarà determinato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentita la Commissione Edilizia, in relazione alla larghezza della strada, all'altezza consentita ed alla situazione preesistente.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

10. All'interno dei perimetri di Progetto Unitario (PU) individuati nelle Tavv. di progetto in scala 1:2 000 gli interventi di nuova edificazione sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) finalizzato all'adeguamento e/o all'integrazione delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità stabilite dal precedente Art. 8 delle NtA. L'attuazione mediante PU dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree a standard (verde e parcheggi) secondo le quantità minime indicate nelle Schede aree di trasformazione e nel dimensionamento del PUC, nel rispetto dell'Art. 7 del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983. L'ubicazione di tali aree, individuate nelle Schede aree di trasformazione, potrà essere ridefinita previa deliberazione del Consiglio Comunale, purché ne venga dimostrata la migliore funzionalità, nel rispetto delle superfici minime degli standard (vedi dimensionamento) ed in coerenza con il contesto urbanistico.
11. Per gli edifici individuati come "cortine edilizie da tutelare" nelle Tavv. di progetto in scala 1:2 000, gli interventi di recupero dovranno conservare l'impianto urbanistico dei fabbricati, riconoscibile nella morfologia e nell'ingombro planivolumetrico. È consentita la deroga alle norme di cui al DM Sanità 05/07/1975 nell'osservanza di quanto prescritto dal Decreto 09/06/1999. Sono inoltre consentiti ampliamenti volumetrici, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al presente Articolo e a condizione che l'ampliamento si inserisca in modo coerente con l'edificio esistente.

ART. 18 – ZTO C ESPANSIONI URBANE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale”
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale, come definite dall'Art. 3 del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983, inedificate o parzialmente edificate.
2. Le ZTO C di cui al presente Articolo sono suddivise nelle seguenti sottozone:
 - sottozona C1 di espansione residenziale pianificata, comprendente le parti del territorio parzialmente o totalmente edificate, caratterizzate da SUA convenzionati o di iniziativa pubblica, attuati o in corso di attuazione;
 - sottozona C2 di espansione residenziale in programma, comprendente le parti del territorio inedificate destinate a nuovi complessi residenziali.

DESTINAZIONI D'USO

3. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'Art. 15 delle presenti NTA.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

4. Sono ammesse case di abitazione singole, binate o a schiera.

MODALITÀ DI INTERVENTO

5. In queste zone il PUC si attua attraverso:
 - nelle sottozone C1: IED;
 - nelle sottozone C2: SUA esteso all'intero ambito o per stralci funzionali di superficie minima pari a 5.000 mq, mediante la formazione di comparti edificatori e previa approvazione di un Piano Guida esteso all'intera sottozona.
6. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 3 del DPR 380/2001, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PUC e nel rispetto degli indici fondiari di zona.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri:

Sottozona C1

Si applicano le norme di cui al SUA e/o richiamate nelle singole convenzioni. In caso di Variante si applicano le norme di cui alla sottozona C2.

Sottozona C2

- **let** non superiore a 1,00 mc/mq
- **lef** non superiore a 1,50 mc/mq
- **Rcf** non superiore a 2/5, con aumento fino a 1/2 per le pertinenze
- **H** 7,00 ml
- **N** n. 2
- **Dc** ml 5,00
- **Df** ml 10,00 riducibili a ml 5,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate
- **Ds** minimo di ml 5,00, salva la possibilità di proseguire allineamenti già definiti

L'attuazione mediante Strumento Urbanistico Attuativo (SUA) dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree a standard (verde e parcheggi) secondo le quantità minime indicate nelle Schede aree di trasformazione e nel dimensionamento del PUC, nel rispetto dell'Art. 7 del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983. L'ubicazione di tali aree, individuate nelle Schede aree di trasformazione, potrà essere ridefinita previa deliberazione del Consiglio Comunale, purché ne venga dimostrata la migliore funzionalità, nel rispetto delle superfici minime degli standard (vedi dimensionamento) ed in coerenza con il contesto urbanistico.

TITOLO V: SISTEMA PRODUTTIVO

ART. 19 – ZTO D INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale”
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- P1. Tav. 1 Zonizzazione INTERO TERRITORIO COMUNALE..... scala 1:5.000
- P3. Tav. 2.2 Zone significative. ZONA INDUSTRIALE scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali e commerciali, come definiti dall'Art. 3 del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983.
2. Le ZTO D di cui al presente Articolo sono suddivise nelle seguenti sottozone:
 - sottozona D1 industriale, artigianale e commerciale esistente, comprendente gli impianti industriali, artigianali e commerciali esistenti;
 - sottozona D2 industriale, artigianale e commerciale pianificata esistente, comprendente le parti di territorio destinate ad impianti industriali, artigianali e commerciali esistenti, caratterizzate dalla concentrazione di attività produttive edificate lungo la strada statale n. 131 in virtù di Piano di Lottizzazione convenzionato;
 - sottozona D3 industriale, artigianale e commerciale di progetto, comprendente le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti industriali, artigianali e commerciali, situate in adiacenza alla zona produttiva esistente posta in località Sa Zarra.

DESTINAZIONI D'USO

3. Nelle zone produttive sono ammesse le seguenti destinazioni:
 - artigianali e industriali;
 - commerciali (pubblici esercizi, ristoranti, negozi, etc.);
 - direzionali (uffici, ambulatori, studi professionali, etc.);
 - servizi di interesse comune (attività culturali, sociali, ricreative, sportive, religiose, istituzionali, scolastiche, politiche, sindacali, etc.) pubblici e/o privati;
 - magazzini, depositi ed attrezzature di servizio;
 - abitazioni per il personale di custodia;
 ed ogni altra destinazione d'uso analoga che non risulti in contrasto con il carattere turistico della zona.

MODALITÀ DI INTERVENTO

4. In queste zone il PUC si attua attraverso:
 - nelle sottozone D1 e D2: IED;
 - nelle sottozone D3: SUA esteso all'intero ambito o per stralci funzionali di superficie minima pari a 10.000 mq, mediante la formazione di comparti edificatori e previa approvazione di un Piano Guida esteso all'intera sottozona.
 fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PUC.
5. Il Permesso di Costruire in mancanza di opere di urbanizzazione è condizionato all'impegno a realizzarle previo convenzionamento con il Comune. La sottozona D3/03 si attua mediante Permesso di Costruire Convenzionato (PCC).
6. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 3 del DPR 380/2001, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PUC e nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri:

Sottozona D1

- **Rcf** è ammesso l'ampliamento una tantum pari al 20% della superficie coperta esistente
- **H** 10,00 ml

l'altezza massima potrà essere derogata per documentate ed inderogabili esigenze del ciclo produttivo

Sottozona D2

Si applicano le norme di cui al SUA e/o richiamate nelle singole convenzioni. In caso di Variante si applicano le norme di cui alla sottozona D3.

Sottozona D3

- **lef** non superiore a 5,00 mc/mq
- **Rcf** non superiore a 1/2
- **H** 10,00 ml

l'altezza massima potrà essere derogata per documentate ed inderogabili esigenze del ciclo produttivo

Per tutte le Sottozone D

- **Dc** ml 5,00

È ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti.

- **Df** ml 10,00 riducibili a ml 5,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate
- **Ds** minimo di ml 6,00

ART. 20 – DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale”
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”
- Legge Regionale 18 maggio 2006, n. 5 “Disciplina generale delle attività commerciali”

DEFINIZIONE

1. Ai fini dell'applicazione della disciplina delle attività commerciali si intendono per:
 - a) *superficie di vendita (SV)*:
l'area destinata all'esposizione ed alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili.
 - b) *Esercizio di vicinato (EV)*:
l'esercizio commerciale con superficie di vendita inferiore a 150 metri quadrati.
 - c) *Media struttura di vendita (MSV)*:
l'esercizio commerciale con superficie di vendita compresa tra 150 e 1.200 metri quadrati.
 - d) *Grande struttura di vendita (GSV)*:
l'esercizio commerciale con superficie di vendita superiore a 1.200 metri quadrati.
 - e) *Centro commerciale (CC)*:
grande struttura di vendita, promossa o progettata o realizzata o gestita con una politica commerciale unitaria, con più esercizi commerciali, inseriti in una o più strutture funzionalmente collegate, anche se separate da strade o spazi pubblici, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica e dall'eventuale presenza di altre tipologie di attività.
 - f) *Esercizio commerciale singolo (ECS)*:
struttura di vendita composta da un unico esercizio commerciale
 - g) *Struttura di vendita alimentare (SVA)*:
struttura di vendita esclusivamente alimentare o quella mista in cui vi sia una prevalenza di SV alimentare
 - h) *Struttura di vendita non alimentare (SVNA)*:
struttura di vendita esclusivamente non alimentare o quella mista in cui vi sia una prevalenza di SV non alimentare. Ai sensi del punto 2 della DGR 55/108 del 29/12/2000, per le MSV e le GSV miste a prevalenza non alimentare, la SV alimentare non può essere superiore al 20% della SV globale e, comunque, non può essere maggiore di 500 mq.

CRITERI E MODALITÀ DI INTERVENTO

2. I criteri per l'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali si distinguono sulla base dei seguenti elementi:
 - settore merceologico (alimentare o non alimentare);
 - tipologia di struttura commerciale (Esercizio singolo o Centro Commerciale);
 - superficie di vendita della struttura commerciale;
 - dimensione demografica del Comune (Comuni con un numero di abitanti inferiore o superiore alle 10.000 unità);
 - zonizzazione prevista nello strumento urbanistico vigente; a tal riguardo si precisa che alle zone A sono equiparate le aree, gli immobili di particolare pregio storico, archeologico, artistico o ambientale, individuate dai Comuni in applicazione dell'art. 7, comma 1 del DPCM 6/10/2000.
3. I criteri definiscono la “compatibilità” tra:
 - le caratteristiche delle strutture commerciali (definite in base a: settore merceologico, tipologia, superficie di vendita);
 - le caratteristiche urbanistico/insediative delle aree di attuale o nuova localizzazione (in funzione della zona omogenea e delle dimensioni del Comune).
4. Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:
 - apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita;
 - modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare;
 è consentito nel rispetto del seguente “abaco delle compatibilità”.

Tabella 1: Abaco delle compatibilità tra esercizio commerciale (settore merceologico, tipologia, superficie di vendita) ed aree di attuale o nuova localizzazione a seconda della zona territoriale omogenea.

		Esercizi singoli esclusivamente Alimentari	
ZTOA	SV ≤ 100 mq	Ammissibili	
	SV > 100 mq	Non ammissibili	
	Esercizi singoli Misti (Alimentari + Non Alimentari)		
	SV ≤ 150 mq	Ammissibili	
	SV > 150 mq	Non ammissibili	
	Esercizi Non Alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)		
	SV > 1500 mq	Non ammissibili	
		Alimentari e Non Alimentari (esercizi singoli o centri comm.)	
ZTOB	SV ≤ 1500 mq	Ammissibili	
	SV > 1500 mq	Non ammissibili	
		Esercizi singoli Alimentari - Esercizi singoli Non Alimentari	
ZTOC	SV ≤ 1500 mq	Ammissibili	
	SV > 1500 mq	Non ammissibili	
	Centri commerciali prevalentemente o esclusivamente Alimentari		
	SV ≤ 1500 mq	Ammissibili	
	SV > 1500 mq	Non ammissibili	
	Centri commerciali prevalentemente o esclusivamente Non Alimentari		
	SV ≤ 1500 mq	Ammissibili	
	SV > 1500 mq	Non ammissibili	
		Esercizi singoli prevalentemente o esclusivamente Alimentari	
ZTODeZTOG	1500 mq ≤ SV ≤ 2500 mq	Ammissibili	
	SV < 1500 mq e SV > 2500 mq	Non ammissibili	
	Centri commerciali prevalentemente o esclusivamente Non Alimentari		
	Non ammissibili		
	Esercizi singoli o Centri commerciali prevalentemente o esclusivamente Non Alimentari		
	Ammissibili		

DISPOSIZIONI RELATIVE AI PARCHEGGI PERTINENZIALI ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

4. Sono definiti valori di minima dotazione (standard) di parcheggi differenziati per:
 - settore merceologico (alimentari, non alimentari), distinguendo inoltre il caso delle strutture di vendita miste;
 - superficie di vendita dell'esercizio commerciale,
 - zona di insediamento, come definita ai sensi del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983.
5. Per ciascuna combinazione di settore merceologico, superficie di vendita, zona di insediamento sono definiti due distinti valori di soglia riferiti a:
 - PA = n. di stalli di parcheggio riservati alla clientela,

- SP = superficie di parcheggio (area destinata al parcheggio, comprensiva della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra).

Tali distinti valori di soglia sono, in effetti, tra di loro correlati, nell'assunzione che:

$$1 \text{ PA} = 25 \text{ mq di SP.}$$

6. Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita;
- modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare,

è subordinato al rispetto degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela.

Devono essere verificati entrambi gli standard, ossia:

$$\text{PA}_{\text{struttura di vendita}} \geq \text{PA}_{\text{standard}}$$

$$\text{SP}_{\text{struttura di vendita}} \geq \text{SP}_{\text{standard}}$$

7. La superficie di vendita assunta a riferimento per la verifica degli standard è quella totale della struttura di vendita ottenuta sommando le superfici di vendita dei diversi esercizi.
8. Gli standard definiti sono da considerarsi incrementali alla dotazione di spazi pubblici richiesta dal D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983.
9. Standard base per le strutture di vendita solo alimentari o solo non alimentari:
Gli standard base, ossia riferiti a strutture di vendita solo alimentari o solo non alimentari sono specificati nella seguente tabella.

Tabella 2. Abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela

Superfici Alimentari		Esercizi di vicinato	Medie Strutture di vendita con Sv ≤ 250mq	Medie Strutture di vendita con 250 < Sv ≤ 500 mq	Medie Strutture di vendita con Sv ≥ 1.500 mq	Grandi Strutture di vendita
ZTO D e G	Alta dipendenza da auto		PA ≥ 0,12xSV SP ≥ 3xSV			
ZTO C	Alta dipendenza da auto	PA ≥ 0,05xSV SP ≥ 1,25xSV	PA ≥ (0,11xSV)-15 SP ≥ (2,75xSV)-375	PA ≥ 0,1xSV SP ≥ 2,5xSV		
ZTO B	Media dipendenza da auto	PA ≥ 0 SP ≥ 0	PA ≥ 0,04xSV SP ≥ 1,00xSV	PA ≥ (0,112xSV)-18 SP ≥ (2,8xSV)-450	PA ≥ 0,05xSV SP ≥ 1,25xSV	
ZTO A	Nessuna dipendenza da auto	PA ≥ 0 SP ≥ 0				

Superfici Non Alimentari		Esercizi di vicinato	Medie Strutture di vendita	Grandi Strutture di vendita
Zone C, D, G	Alta dipendenza da auto		PA ≥ 0,04xSV SP ≥ 1xSV	
Zone B	Media dipendenza da auto	PA ≥ 0 SP ≥ 0	PA ≥ 0,03xSV SP ≥ 0,75xSV	
Zone A	Altre zone -Bassa dipendenza da auto	PA ≥ 0 SP ≥ 0		

PA= Posti auto	SV= Superficie di vendita	SP= Superficie di Parcheggio
----------------	---------------------------	------------------------------

10. Dotazione di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli.

Ogni MSV e GSV deve essere dotata di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci (nel seguito definita SP_{mov}) ad essa pertinenziale, ad eccezione delle MSV non alimentari localizzate in zone A in aree pedonali o a traffico limitato.

Per le strutture di vendita con $SV \leq 2.500 \text{ mq}$, deve essere verificata la seguente relazione:

$$SP_{mov} \geq 0,18 \times SV + 48 \text{ [mq]}$$

TITOLO VI: SISTEMA AMBIENTALE

ART. 21 – ZTO E USI AGRICOLI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale”
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”
- Decreto del Presidente della Giunta Regionale 3 agosto 1994, n. 228 “Direttive per le zone agricole”.
- Legge Regionale 11 maggio 2015, n. 11 “Norme in materia di agriturismo, ittiturismo, pescaturismo, fattoria didattica e sociale e abrogazione della legge regionale n. 18 del 1998”
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- P1. Tav. 1 Zonizzazione INTERO TERRITORIO COMUNALE..... scala 1:5.000

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti di territorio:
 - destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-silvo-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti (Art. 3, D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983);
 - destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno (Art. 2, DPGR 228/1994).
2. Le ZTO E di cui al presente Articolo sono suddivise nelle seguenti sottozone:
 - sottozona E1 caratterizzata da una produzione tipica e specializzata, comprendenti le parti del territorio costituite principalmente dalle colture orticole, dalle colture legnose agrarie (vite, olivo, etc.) e dalle risaie.
 - sottozona E2 di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, comprendenti le parti del territorio costituite prevalentemente da seminativi irrigui e piantagioni di eucalipti.
 - sottozona E4 caratterizzata dalla presenza di preesistenze insediative, riconducibile a Borgata Santa Lucia.

OBIETTIVI

3. Gli interventi, come già definiti in sede di PPR, sono finalizzati a:
 - a) tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
 - b) mettere in connessione le risorse presenti nel territorio attraverso una rete di corridoi ecologici;
 - c) incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
 - d) valorizzare la vocazione agro-turistica delle zone agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;
 - e) porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;
 - f) preservare la destinazione agricola dei fondi;
 - g) orientare ad un corretto uso delle risorse ambientali, produttive e culturali presenti nell'agro;
 - h) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo, e in particolare favorire la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente abbandonato o degradato;
 - i) arginare la diffusione dell'insediamento nell'agro, limitando l'edificazione ai soli casi dei fabbricati a stretto servizio dell'azienda agraria, limitare l'ulteriore formazione di nuclei insediativi, recuperare e ristrutturare gli edifici di valore tradizionale, conservare e ripristinare gli elementi paesaggistici del contorno (siepi, muretti a secco, etc.) al fine di conservare e/o ripristinare l'equilibrio fra insediamenti e territorio.

DESTINAZIONI D'USO

4. Nelle zone agricole sono ammesse le seguenti destinazioni:

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
 - fabbricati per agriturismo, ititurismo e per il turismo rurale;
 - fabbricati per il recupero terapeutico dei disabili e del disagio sociale;
 - impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici;
 - strutture di appoggio non residenziali, costituite da uno o due vani abitabili con servizio, con struttura portante in muratura continua, copertura avente orditura di solaio misto in laterizio e c.a. o in legno, copertura in tegole laterizie, serramenti in legno o alluminio verniciato, impianto idrico e sanitario completo di bacino chiarificatore;
 - fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
 - residenza connessa alla conduzione del fondo;
 - punti di ristoro;
- ed ogni altra destinazione d'uso analoga che non risulti in contrasto con il carattere rurale della zona.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Nuova edificazione e ampliamento

5. La nuova edificazione e l'ampliamento degli edifici esistenti sono regolamentati dal DPGR 228/1994 "Direttive per le zone agricole" e dai successivi articoli delle presenti NTA.
6. L'ampliamento, ove ammesso, dovrà essere realizzato esclusivamente in aderenza all'organismo edilizio esistente, prioritariamente attraverso l'accorpamento dei volumi minori legittimi e/o legittimati privi di valori storico architettonici.
7. È consentita l'edificazione degli annessi rustici o delle residenze a distanza minore di 300 ml dal perimetro del centro abitato solo se i terreni ricadenti all'interno del raggio suddetto abbiano estensione non minore del 50% dell'area occorrente per l'attuazione del volume.

Lotto minimo

8. L'azienda agricola, al fine del raggiungimento della superficie del lotto minimo richiesto per le sottozone agricole, può essere costituita da più corpi aziendali che, in caso di edificazione a fini residenziali, devono essere contigui. Il volume realizzabile è, in ogni caso, calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue. Per la realizzazione di fabbricati aziendali non residenziali il cui lotto minimo insiste su terreni di comuni limitrofi, trova applicazione l'Art. 26, comma 4 della LR 8/2015 e smi.

Vincolo di inedificabilità

9. All'atto del rilascio del permesso di costruire per le costruzioni da realizzare ai sensi del presente Articolo è istituito un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio.

Altre disposizioni

10. Sono ammessi i seguenti interventi sugli edifici esistenti:
 - a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001; la ristrutturazione delle residenze rurali può portare al ricavo di massimo un'unità abitativa oltre l'esistente ;
 - b) recupero di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, con destinazioni legate alla fruizione della risorsa naturalistica, storico-culturale, ambientale e del tempo libero, comprese le strutture turistico-ricettive e servizi connessi.
11. Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1404/1968, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dal PUC, sono consentiti i seguenti interventi:
 - manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001;
 - dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
 - ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;

purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni

d'uso in un'area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di intervento prescritta dalle presenti NTA.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

12. Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri, fatto salvo quanto previsto dal D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983 per particolari esigenze produttive:

ZTO	Destinazioni d'uso	Ammissibilità	Lotto minimo	Indice edificabilità
E1 - produzione tipica e specializzata	Impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici	SI	ha 0,50	0,20 mc/mq
	Fabbricati appoggio non residenziali, realizzati con strutture in legno e privi di allacciamento ai sottoservizi	SI	ha 3,00	0,001 mq/mq, fino a max 20 mq di Sc
	Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali	SI	ha 1,0	0,20 mc/mq
	Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)	SI	ha 1,0	0,01 mc/mq
	Residenza connessa alla conduzione del fondo	SI	ha 3,0	0,03 mc/mq
	Fabbricati per agriturismo, ittiturismo e turismo rurale	SI	ha 3,0	max 3 posti letto/ha e 50 mc/posto letto
	Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale	NO	-	-
	Punti di ristoro	SI	ha 3,0	max 20 posti letto 0,01 mc/mq
E2 - agricolo-produttiva	Impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici	NO	-	-
	Fabbricati appoggio non residenziali, realizzati con strutture in legno e privi di allacciamento ai sottoservizi	NO	-	-
	Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali	SI	ha 1,0	0,20 mc/mq
	Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)	NO	-	-
	Residenza connessa alla conduzione del fondo	SI	ha 3,0	0,03 mc/mq
	Fabbricati per agriturismo, ittiturismo e turismo rurale	SI	ha 3,0	max 3 posti letto/ha e 50 mc/posto letto
	Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale	NO	-	-
	Punti di ristoro	SI	ha 3,0	max 20 posti letto 0,01 mc/mq
E4 - Borgata di Santa Lucia	Impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici	SI	ha 0,50	0,20 mc/mq
	Fabbricati appoggio non residenziali, realizzati con strutture in legno e privi di allacciamento ai sottoservizi	SI	ha 1,00	0,002 mq/mq, fino a max 30 mq di Sc
	Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali	SI	ha 1,0	0,20 mc/mq
	Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)	NO	-	-
	Residenza connessa e non connessa alla conduzione del fondo	SI	ha 1,0	0,03 mc/mq
	Fabbricati per agriturismo, ittiturismo e turismo rurale	SI	ha 3,0	max 3 posti letto/ha e 50 mc/posto letto
	Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale	SI	ha 1,0	0,10 mc/mq
	Punti di ristoro	SI	ha 1,0	max 20 posti letto 0,10 mc/mq

CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE

13. Fabbricati ad uso residenziale

- **H** ml 7,00
Se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata
- **N** n. 2
Se il numero di piani dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potranno rimanere inalterati
- **Dc** ml 5,00
È ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti
- **Df** ml 10,00
È ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca

14. Annessi rustici e altri insediamenti agricolo produttivi

- **H** ml 7,00
L'altezza massima potrà essere derogata per documentate ed inderogabili esigenze agricolo-produttive, ossia per la realizzazione di silos, essicatoi e fabbricati strumentali che impongono altezze maggiori.
Se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata
- **N** n. 2
Se il numero di piani dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potranno rimanere inalterati
- **Dc** ml 5,00
È ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti
- **Df** ml 10,00
È ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca

15. Allevamenti zootecnici intensivi

- **Rcf** non superiore a 1/2
- **H** ml 5,00
- **N** n. 1
- **Dc** ml 50,00
Sui fondi finitimi, i fabbricati che non superano l'altezza massima di ml 3,00, misurata all'estradosso della copertura, possono sorgere a confine o in aderenza.
- **Df** ml 10,00
Non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza alla residenza
È ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà.
- **Dz** ml 500,00 per allevamenti suinicoli
ml 300,00 per allevamenti avicunicoli
ml 100,00 per allevamenti di bovini, ovicaprini ed equini
dal limite delle ZTO A, B, C, D, G.

16. Serre fisse, impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata

- **Rcf** 50%
- **H** ml 7,00
- **Dc** ml 5,00
- **Df** ml 10,00
Non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza

17. Attività agrituristiche

Ai sensi della LR 18/1998 e smi è consentita nelle sottozone agricole l'attività agriturbistica alle condizioni e nei limiti espressi dalla succitata Legge e dal presente Articolo. Le volumetrie e i posti letto previsti al presente

Articolo sono aggiuntivi rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda in cui si esercita l'attività.

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie, complementare all'attività agrituristica individuata nel progetto, che abbia estensione non inferiore a quella stabilita dal presente Articolo. Deve impegnarsi inoltre a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

18. Attività di turismo rurale e punti di ristoro

Ai sensi della LR 27/1998 e smi è consentita nelle sottozone agricole l'attività di turismo rurale alle condizioni e nei limiti espressi dalla succitata Legge e dal presente Articolo. Per turismo rurale si intende quel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano.

Per l'esercizio del turismo sostenibile e per lo sviluppo turistico del territorio extraurbano possono essere utilizzati edifici preesistenti e dismessi di proprietà pubblica o non utilizzati da almeno dieci anni di proprietà privata, da adibire a punti di ristoro. Gli interventi di rifunzionalizzazione non devono determinare opere di urbanizzazione a rete.

DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE

19. Nella presentazione dei progetti relativi a interventi edificatori in zona agricola, la determinazione della destinazione agricola produttiva del fondo deve essere dimostrata mediante la produzione di documentazione tecnico amministrativa, da allegare alla pratica edilizia, costituita da:

- a) dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del proponente in cui si dichiara che le opere da effettuarsi sono connesse funzionali alla conduzione del fondo;
- b) relazione tecnica contenente la descrizione dello stato di fatto e l'indicazione degli interventi di progetto, con dettaglio progettuale comprendente:
 - indicazioni catastali e proprietà, con eventuale documentazione sui frazionamenti;
 - descrizione dettagliata di strutture, tamponature, coperture e finiture, con indicazione dei materiali e dei particolari costruttivi;
 - indicazione e descrizione delle caratteristiche degli impianti (elettrico, di illuminazione, idrico, riscaldamento, climatizzazione, etc.); inquadramento bioclimatico del progetto, con indicazioni relative al sistema di isolamento, riscaldamento e/o raffrescamento degli ambienti, ubicazione del fabbricato rispetto agli elementi del clima (sole, venti dominanti, etc) e descrizione delle eventuali soluzioni adottate legate al risparmio energetico;
 - descrizione dello smaltimento dei reflui;
 - adeguamento a normative sovraordinate (igienico sanitarie, disabili, etc.);
- c) studio di compatibilità agronomico-ambientale e paesaggistico, attraverso il quale l'area oggetto della proposta deve essere esaurientemente descritta sotto gli aspetti idrogeologico, agro-pedologico e paesaggistico, al fine di determinare per le varie soluzioni l'impatto sul paesaggio-ambiente e le modificazioni agro-pedologiche introdotte, con l'indicazione delle modalità per mitigare gli eventuali effetti negativi.
- d) elaborati grafici contenenti:
 - corografia, con indicazione chiara dell'area di intervento;
 - stralcio della tavola di zonizzazione e della carta dei vincoli;
 - planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento
 - planimetria quotata degli interventi su base catastale e su base topografica;
 - documentazione fotografica del sito interessato dalla trasformazione e dell'area ad esso circostante
 - disegni delle opere (piante, prospetti, sezioni);
 - disegni di dettaglio e particolari costruttivi
- e) programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale contenente indicazioni sull'ordinamento produttivo aziendale e sulle tecniche colturali e produttive esistenti e di progetto, la dimostrazione della congruità delle opere con le potenzialità del fondo, la descrizione di massima degli impatti sull'ambiente degli interventi produttivi e delle soluzioni di adottate per ridurre tali impatti, la rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionali, nazionali e comunitarie.

ART. 22 – ZTO H DI SALVAGUARDIA

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale”
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- P1. Tav. 1 Zonizzazione INTERO TERRITORIO COMUNALE..... scala 1:5.000

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti di territorio che rivestono un particolare pregio naturalistico, geomorfologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività.
2. Le ZTO H di cui al presente Articolo sono suddivise nelle seguenti sottozone e aree di rispetto:
 - a) sottozona H1 di salvaguardia ambientale e paesaggistica, comprendente gli ambiti di pregio ambientale e paesaggistico posti nelle aree prossime al corso del Rio De Mare Foghe.
 - b) area di rispetto cimiteriale (Art. 31 delle presenti NTA);
 - c) aree di rispetto stradale (Art. 27 delle presenti NTA);
 - d) aree di rispetto dei beni storico culturali (Art. 28 delle presenti NTA);
 - e) aree di pericolosità idraulica e da frana (Art. 29 delle presenti NTA).

OBIETTIVI

3. Gli interventi di tutela e valorizzazione sono finalizzati a:
 - garantire la salvaguardia paesaggistica e ambientale dell'ambito fluviale del Rio De Mare Foghe;
 - prevenire eventuali situazioni di pericolosità;
 - costruire un duraturo equilibrio tra l'attività antropica e il sistema ambientale;
 - migliorare la funzionalità ecosistemica;
 - attivare opportuni sistemi di monitoraggio volti a verificare la salvaguardia della biodiversità.

SOTTOZONA H1 DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

DESTINAZIONI D'USO

4. Nelle sottozone H1 di salvaguardia ambientale e paesaggistica sono ammesse le destinazioni compatibili con la primaria esigenza di conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione delle risorse del territorio, e in particolare:
 - attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
 - fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri naturali, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di alimenti e bevande, etc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;
 - opere di difesa, restauro e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
 - recupero di strutture e fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo;
 - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.

MODALITÀ DI INTERVENTO

5. In queste sottozone il PUC si attua per IED fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PUC.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

6. Nelle sottozone H1 non è ammessa la nuova edificazione, fatte salve le destinazioni compatibili con gli obiettivi di cui al presente Articolo. È consentito un ampliamento una tantum pari al 10% del volume esistente, con un massimo di 150 mc.
7. Per quanto non disciplinato dal presente Articolo, trova applicazione il D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983.

ART. 23 – NORME COMUNI DI TUTELA DELL'AMBIENTE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Direttiva Comunitaria 2001/42/CE del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente
- Legge 36/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"
- DPCM 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz."
- Legge 447/1995 "Legge quadro sull'inquinamento acustico"
- D.Lgs n. 152/2006, "Testo Unico dell'ambiente"

DEFINIZIONE

1. Il PUC persegue i seguenti obiettivi di sostenibilità ambientale:
 - efficienza e risparmio energetico nel settore dell'edilizia ed utilizzo di fonti di energia rinnovabile;
 - risparmio idrico;
 - tutela della risorsa idrica dal punto di vista qualitativo;
 - tutela e valorizzazione della componente ecologico-naturalistica e paesaggistica del territorio;
 - tutela della salute umana;mediante il recepimento delle indicazioni emerse in fase di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e/o dei criteri di valutazione di sostenibilità degli interventi edilizi di cui all'Allegato C "Linee guida per l'edilizia sostenibile" del Regolamento Edilizio.

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

2. Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente comma 1, il PUC recepisce le indicazioni della VAS.
3. In sede di attuazione del PUC dovranno essere rispettate le linee guida per la sostenibilità di Piano (Capitolo 11 del Rapporto Ambientale).
4. Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità di cui al precedente comma 1, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi impreveduti e, quindi, di adottare le opportune misure correttive, dovrà essere redatto il Piano di Monitoraggio conformemente alle indicazioni della VAS (Capitolo 14 del Rapporto Ambientale).
5. Gli indicatori di monitoraggio individuati dalla VAS potranno essere oggetto di ridefinizione e integrazione, opportunamente motivata, in funzione dei possibili effetti ambientali non previsti oltre che di normative, piani e programmi sopravvenuti durante l'attuazione e realizzazione del piano.

TITOLO VII: SISTEMA DEI SERVIZI

ART. 24 – ZTO S A SERVIZI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale”
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- P1. Tav. 1 Zonizzazione INTERO TERRITORIO COMUNALE..... scala 1:5.000
- P2. Tav. 2.1 Zone significative. ZEDDIANI scala 1:2.000
- P3. Tav. 2.2 Zone significative. ZONA INDUSTRIALE scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e costituiscono la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde e parcheggio di cui agli Artt. 6 e 7 del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983.
2. Le ZTO S di cui al presente Articolo sono suddivise nelle seguenti sottozone:
 - sottozone S1 aree per l'istruzione, comprendenti le parti del territorio destinate all'istruzione e relative attrezzature connesse;
 - sottozone S2 aree per attrezzature di interesse comune, comprendenti le parti del territorio destinate a servizi di interesse collettivo quali attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi.
 - sottozone S3 aree attrezzate a parco, gioco e sport, comprendenti le parti del territorio destinate a parchi attrezzati ed aree attrezzate per il gioco e lo sport;
 - sottozone S4 aree per parcheggio, le parti del territorio destinate a parcheggi.

MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Le aree di cui al presente articolo, che non siano già acquisite al pubblico demanio alla data di adozione del presente PUC, possono essere acquisite, trasformate e gestite:
 - come impianto pubblico realizzato e gestito dall'Ente istituzionalmente competente;
 - a cura dei privati, singoli o associati, utilizzando gli istituti definiti nei precedenti Articoli e convenzionando l'intervento ai quali l'AC affida la loro realizzazione e/o gestione, in conformità con le destinazioni d'uso specifiche di piano;
 - in forma mista attraverso formule di coordinamento e/o partnership dell'azione e delle risorse pubbliche e private nel rispetto del perseguimento delle finalità di interesse pubblico degli interventi.
 Nei casi in cui le aree di cui al presente articolo non vengano cedute al Comune e/o ad altro soggetto pubblico e/o con finalità pubbliche sulle stesse dovrà essere costituito un vincolo di destinazione d'uso pubblico.
4. È ammessa, esclusivamente per gli edifici pubblici o di interesse pubblico, la facoltà di deroga ai sensi della vigente normativa (Articolo 14 del DPR 380/2001). Al fine di favorire una maggiore flessibilità e integrazione delle attrezzature e servizi è ammessa la modificazione e/o integrazione tra le sottozone di cui al presente Articolo. Nelle Tavv. di progetto del PUC la distinzione tra tali sottozone è indicativa e potrà essere modificata con delibera di Consiglio Comunale.
5. Le superfici di pertinenza da riservare a verde e parcheggio devono essere dimensionate secondo le diverse tipologie di progetto, avendo riguardo alla normativa nazionale e regionale.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

6. Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri:
 - Sottozona S1
 - **lef** non superiore a 3,00 mc/mq

- **Rcf** non superiore a 1/2
- **H** ml 15,00
- **Dc** ml 5,00
- **Df** ml 10,00
- **Ds** ml 5,00

È ammessa la costruzione di attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse agli edifici scolastici, nonché di abitazioni per il personale di custodia e di sorveglianza.

Sottozona S2

- **Ief** non superiore a 3,00 mc/mq
- **Rcf** non superiore a 1/2
- **H** ml 15,00
- **Dc** ml 5,00
- **Df** ml 10,00
- **Ds** ml 5,00

In relazione alla loro specifica destinazione le aree per attrezzature di interesse comune sono suddivise in:

- a) istituzioni religiose (chiese, centri religiosi e dipendenze, conventi, servizi parrocchiali, etc.);
- b) istituzioni culturali e associative (museo, biblioteca, sale riunioni, centro culturale, centro sociale, mostre e attrezzature pertinenti, etc.);
- c) istituzioni per lo svago e lo spettacolo (cinema, teatro, etc.);
- d) istituzioni assistenziali (case per anziani, centro di assistenza sociale, centro di assistenza disabili, etc.);
- e) Istituzioni sanitarie (farmacia, servizio sanitario, centri sanitari poliambulatoriali, cimitero, etc.);
- f) servizi amministrativi (municipio, banca, uffici pubblici in genere, etc.);
- g) servizi telecomunicazioni (ufficio postale, telefoni pubblici, etc.);
- h) servizi tecnologici (impianto ENEL, impianto telefonia, impianto eolico, impianto fotovoltaico, etc.);
- i) servizi di pubblica sicurezza (carabinieri, vigili urbani, etc.).

Almeno il 50% della superficie fondiaria dovrà essere destinato a verde e parcheggio, in funzione della destinazione d'uso e delle caratteristiche dell'area.

Sottozona S3

- **Ief** mc/mq 0,50
- **Rcf** non superiore a 1/2
- **H** m 7,50
- **Dc** m 5,00
- **Df** m 10,00
- **Ds** m 5,00

In relazione alla loro specifica destinazione le zone per attrezzature a parco, gioco e sport si articolano in:

- a) verde attrezzato di quartiere;
- b) parco urbano;
- c) impianti sportivi di base;
- d) palestre e palazzetti dello sport;
- e) campi da tennis;
- f) piscine;

e altre attrezzature per lo svago, il tempo libero e lo sport.

È consentito, in tale zona, edificare i volumi necessari al completamento degli impianti esistenti quali, ad esempio, spogliatoi, servizi igienici, palestre ed eventuali coperture di impianti, campi di bocce, chioschi, etc.

Sottozona S4

All'interno delle sottozone S1, S2, S3 e nell'ambito dell'attuazione dei progetti relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, all'interno delle stesse ZTO S, il Comune, con propria delibera Consiliare, può individuare una parte di superficie da destinare a parcheggi.

In tale sottozona, è consentito operare anche con intervento di iniziativa privata che potrà prevedere le strutture edilizie a servizio della sosta, quali ad esempio autolavaggio, distributore carburante, rivendita ricambi ed accessori.

ART. 25 – ZTO G SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale”
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- P1. Tav. 1 Zonizzazione INTERO TERRITORIO COMUNALE..... scala 1:5.000
- P2. Tav. 2.1 Zone significative. ZEDDIANI scala 1:2.000
- P3. Tav. 2.2 Zone significative. ZONA INDUSTRIALE scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative di cui all'Art. 6 del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983.
2. Le ZTO G di cui al presente Articolo sono suddivise nelle seguenti sottozone:
 - sottozone G1 servizi tecnologici comunali, comprendenti le parti del territorio destinate ad impianti di depurazione, sollevamento acque reflue, impianti di acquedotto ed altri;
 - sottozone G2 servizi per attività di interesse generale, comprendenti le parti del territorio destinate agli impianti e servizi di interesse generale, pubblici o di uso pubblico, quali attività sportive e ricreative, culturali, di ristorazione, di trattenimento e spettacolo e strutture ricettive.

DESTINAZIONI D'USO

3. Nelle sottozone G per servizi di interesse generale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) sottozona G1:

- impianti di depurazione;
- impianti di sollevamento delle acque reflue;
- impianti di acquedotto;
- impianti per la regolazione delle acque;

b) sottozona G2:

- attività sportive e ricreative;
- attività culturali, di ristorazione, di intrattenimento e spettacolo;
- strutture ricettive;

ed ogni altra destinazione d'uso analoga che non risulti in contrasto con l'interesse collettivo della zona.

MODALITÀ DI INTERVENTO

4. In queste zone il PUC si attua attraverso:
 - nelle sottozone G1: IED;
 - nelle sottozone G2: SUA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito o per stralci funzionali di superficie minima pari a 5.000 mq, mediante la formazione di comparti edificatori e previa approvazione di un Piano Guida esteso all'intera sottozona.
5. La progettazione urbanistico-edilizia del comparto dovrà essere orientata a definire un ambito di particolare valore qualitativo sotto il profilo ambientale e paesaggistico. Particolare cura dovrà osservarsi negli schemi compositivi, nelle architetture, nei materiali da costruzione, nei livelli di finitura degli edifici e nel progetto di arredo urbano complessivo.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

6. Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri:

Sottozona G1

Per le aree comprese in tale sottozona non vengono stabiliti indici urbanistici ed edilizi, in quanto verranno determinati in fase progettuale ai sensi dell'Art. 1 della Legge 1/1978 e smi.

7. Sottozona G2

- **let** mc/mq 1,00
- **Rcf** non superiore a 1/3
- **H** m 7,50
- **Dc** m 5,00
- **Df** m 10,00
- **Ds** m 5,00

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

8. Sottozona G2 c/o Rio De Mare Foghe

L'intervento dovrà prevedere la sistemazione naturalistica di tutta l'area e la realizzazione di percorsi e aree attrezzate per il relax e per il gioco dei bambini, di uno spazio sportivo attrezzato per la canoa, la pesca sportiva, l'equitazione e la mountain bike, di aree attrezzate per eventi all'aperto, di un chiosco bar, con annesso locale rimessaggio per le piccole imbarcazioni e servizi, della superficie coperta complessiva di 81 mq, e di un vano appoggio per il maneggio, completo di box per cavalli, pagliaio, selleria e servizi della superficie coperta complessiva di 150 mq. Tali opere sono tutte ispirate a criteri di ingegneria naturalistica, prevedendo sia l'uso di materiali naturali (legno per gli edifici) sia impianti tecnologici ecocompatibili (produzione di energia con pannelli fotovoltaici, approvvigionamento idrico da un pozzo trivellato, riuso dei reflui depurati).

Si prescrive il mantenimento dell'area scoperta a verde senza l'uso di asfalto e cemento. Gli interventi dovranno integrare gli elementi paesaggistici di pregio di carattere ambientale così come previsto dall'Art. 18, commi 6 e 7, delle NTA del PPR, ancorché adeguare i caratteri costruttivi alle preesistenze tradizionali, con particolare riguardo all'utilizzo di materiali secondo le forme e i volumi tipici locali (Art. 83, comma 1, lett. d, delle NTA del PPR).

TITOLO VIII: SISTEMA DELLA MOBILITÀ

ART. 26 – CLASSIFICAZIONE AREE PER LA MOBILITÀ

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 “Nuovo Codice della Strada” e smi
- DPR 16 dicembre 1992, n. 495 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada”

DEFINIZIONE

1. Le aree per la mobilità comprendono beni demaniali e/o privati costituenti il sedime delle infrastrutture per la viabilità, esistenti e di progetto.
2. Gli ambiti delle principali strutture ed infrastrutture destinate alla mobilità sono individuati nelle Tavv. di progetto e sono articolati in:
 - a) strade;
 - b) percorsi ciclabili e pedonali;
 - c) sentieri;
 - d) viabilità rurale;
 - e) parcheggi;
 - f) distributori di carburanti e aree di servizio;
 - g) autorimesse ed officine per la riparazione ed il lavaggio degli autoveicoli;
 - h) servizi di trasporto e logistica.
3. Ai fini dell'applicazione delle norme nazionali (DM 1404/1968, Art. 4), regionali e provinciali sulla viabilità, le strade presenti nel territorio comunale, sono classificate nel modo che segue:
 - a) strade esterne ai centri abitati, individuate nelle Tavv. di progetto del PUC, in particolare:
 - SS 131 “Carlo Felice”, che lambisce la zona industriale in località Sa Zarra;
 - SP 1, che collega il centro di Cabras con quello di Zeddiani;
 - SP 9, che collega il capoluogo comunale con i centri di San Vero Milis, a nord, e Massama, a sud;
 - SP 12, che collega il capoluogo comunale con i centri di Siamaggiore, a sud-est, e Baratili San Pietro, a nord-ovest.
 - b) strade interne ai centri abitati.

MODALITÀ DI INTERVENTO

4. Salvo quanto previsto dagli elaborati di progetto del PUC, sono sempre possibili interventi di adeguamento funzionale che comportino lievi modifiche di tracciato e di sezione anche per la realizzazione di piccole piazzole di sosta ed interscambio.
5. Fuori dai centri abitati e in tutte le zone soggette a SUA:
 - non sono ammessi nuovi accessi diretti dalle proprietà confinanti alla viabilità di scorrimento principale fatta salva la possibilità di specifica determinazione particolareggiata del SUA;
 - l'immissione dalle proprietà confinanti potrà aver luogo prioritariamente da strade laterali esistenti purché riconosciute idonee alla funzione specifica ovvero da piste di scorrimento confluenti in punti di interscambio opportunamente collocati in rapporto alle condizioni di visibilità ed ai flussi di traffico.
6. Rispetto al PUC i SUA ed i progetti delle OOPP possono prevedere modifiche alla viabilità, che non costituiscono variante allo strumento urbanistico generale, se rientranti nelle seguenti fattispecie:
 - realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali e marciapiedi in affiancamento alla viabilità demaniale esistente;
 - realizzazione di nuovi parcheggi e piazzole di sosta;
 - definizione esatta dei tracciati e delle dimensioni della viabilità conseguente alla progettazione esecutiva di nuove sedi stradali e all'adeguamento delle esistenti;
 - realizzazione di nuove corsie di accelerazione e decelerazione;
 nel rispetto delle seguenti ulteriori condizioni:
 - il nuovo intervento e/o tracciato stradale di progetto dovrà avere una connessione oggettiva fisica e sostanziale con la strada prevista dal PUC a tutela della quale la fascia di rispetto era stata istituita;
 - la fascia di rispetto dovrà contenere interamente il nuovo intervento e/o tracciato stradale previsto dal progetto, sovrapponendosi ad esso.

7. Secondo quanto previsto dall'Art. 14 delle presenti NTA, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito volumetrico di cui al precedente Art. 13, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

Strade

8. La sistemazione dei tracciati stradali di qualsiasi tipo e la realizzazione delle sedi viarie, e di ogni relativo manufatto, per tipi di materiali utilizzati e per metodi di impiego, deve essere compatibile con l'ambiente, il paesaggio e la morfologia del territorio investito ed in particolare, le sedi viarie devono essere affiancate da filari, semplici o multipli, di esemplari arborei appartenenti a specie autoctone o tradizionali.
9. All'interno dei centri abitati è prescritto l'uso di asfalti fonoassorbenti per la bitumatura del fondo stradale. Nei punti critici per la sicurezza pedonale e ciclabile potrà essere previsto l'uso di dissuasori di velocità.
10. Nella realizzazione di slarghi, piazzali e spazi di sosta posti in prossimità della costa, è evitata la pavimentazione con materiali comportanti totale impermeabilizzazione dei suoli e privilegiata l'utilizzazione di materiali naturali compatibili con il paesaggio e l'ambiente circostante.

Piste ciclabili

11. I tracciati di piste ciclabili possono essere individuati con deliberazione del Consiglio Comunale, dovendosi per ciò, di norma recuperare tracciati viari esistenti, banchine stradali e/o marciapiedi non utilizzati e simili. La realizzazione degli interventi di cui al presente comma all'interno delle ZTO comprese nelle aree di rispetto come disciplinate all'Art. 27, non costituisce Variante urbanistica.
12. La progettazione e realizzazione delle piste ciclabili dovrà rispettare quanto previsto nel DM LL.PP. 30 novembre 1999, n. 557 "Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili".
13. La realizzazione di percorsi ciclopedonali fuori da sedi stradali e zone urbanizzate, dovrà essere eseguita con materiali naturali garantendo permeabilità ed adeguati drenaggi. In ambiente naturale sono espressamente vietati:
- l'impiego di asfalto o calcestruzzo per la realizzazione del manto e sottofondo;
 - l'illuminazione pubblica, qualora non strettamente necessario;
 - parapetti e protezioni artificiali;
 - il tombamento di canali, collettori, fossi e simili.

ART. 27 – DISTANZE DALLE STRADE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Decreto Interministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 “Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati”
- D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 “Nuovo Codice della Strada” e smi
- DPR 16 dicembre 1992, n. 495 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada”

DEFINIZIONE

1. Ai fini dell'applicazione delle norme tecniche del presente PUC si definisce strada l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.

MODALITÀ DI INTERVENTO

2. Con riferimento alla classificazione delle strade definita dall'Art. 2 del NCdS vengono definite le seguenti Distanze dalle Strade (Ds) al di fuori dei centri abitati:

		tipo C Extraurbane secondarie	tipo E Urbane di quartiere	tipo F locali escluse vicinali	Tipo F strade vicinali
Fuori dai centri abitati	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, Ampliamenti fronteggianti le strade	m. 30	m. 20	m. 20	m. 10
	Canali fossi escavazioni lateralmente alle strade	m. 3	m. 3	m. 3	m. 3
	Costruzione e ricostruzione dei muri di cinta lateralmente alle strade	m. 5	m. 3		
Fuori dai centri abitati ma in ZTO A, B, C, D, G, S esistenti e previste	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, Ampliamenti fronteggianti le strade	m. 10	(*)	(*)	(*)
	Canali fossi escavazioni	m. 3	m. 3	m. 3	m. 3
	Costruzione e ricostruzione dei muri di cinta lateralmente alle strade	m. 5	m. 3		
Dentro i centri abitati	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, Ampliamenti fronteggianti le strade	(*)	(*)	(*)	(*)
	Canali fossi escavazioni	m. 3	m. 3	m. 3	m. 3
	Costruzione e ricostruzione dei muri di cinta lateralmente alle strade	m. 3	m. 2		

(*) Distanza regolamentata dalle disposizioni delle presenti NTA per le singole ZTO.

3. Per gli edifici esistenti, ricadenti parzialmente o completamente nelle aree di rispetto stradale, sono consentiti spostamenti del sedime in arretramento dal filo stradale, al fine di migliorare la sicurezza della circolazione e/o consentire l'eventuale adeguamento della viabilità esistente. Inoltre per gli edifici esistenti, ricadenti parzialmente o completamente all'interno delle fasce di rispetto stradali, sono consentiti gli interventi:
- di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3 lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001;
 - necessari per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente e alle disposizioni di cui alla Legge 13/1989.
- Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale, e, nel caso di modifiche di sagoma o di sedime, con parere dell'Ente gestore.
- Gli interventi sono assentiti a condizione che il permanere dell'edificio e il suo eventuale ampliamento non venga a determinare, a seconda dei casi:
- pericolo per la circolazione;
 - precarietà di condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.
4. La demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito volumetrico di cui all'Art. 13 delle presenti NTO.
5. Nelle aree di rispetto stradale è consentita:
- la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, l'ampliamento o l'adeguamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, sovrappassi e sottopassi, percorsi pedonali e ciclabili, nonché l'attivazione di parcheggi pubblici o privati;
 - la costruzione, a titolo precario, di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica, etc.);
 - la realizzazione di fasce vegetali autoctone, accumuli di terra, barriere fonoassorbenti, al fine di mitigarne gli impatti negativi.

TITOLO IX: VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

ART. 28 – BENI STORICO CULTURALI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con DGR n. 36/7 del 5 settembre 2006

DEFINIZIONE

1. Comprendono il catalogo dei beni storico culturali:
 - censiti nel Repertorio del Mosaico dei beni storico culturali (2014): n. 3 beni paesaggistici;
 - vincolati con specifico provvedimento amministrativo ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004: n. 1 bene architettonico;
 comprese le aree circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene.
2. I beni di cui al presente Articolo sono classificati e identificati come segue:
 - a) n. 3 beni paesaggistici (Fonte: PPR2006):
 - Nuraghe (PPR2006, cod. 8429);
 - Nuraghe (PPR2006, cod. 8434);
 - Nuraghe Goau (PPR2006, cod. 8435);
 - b) n. 1 bene architettonico (Fonte: Decreto Ministeriale):
 - Ex Monte Granatico (DM, cod. 5739).

MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Le Schede MOSAICO beni storico-culturali contengono i seguenti dati ed informazioni:
 - dati identificativi (sezione A): denominazione, condizione giuridica e vincoli, etc.;
 - dati analitici (sezione B): individuazione del perimetro, descrizione del contesto, etc.;
 - dati progettuali (sezione C): delimitazione e rappresentazione in scala idonea, disciplina d'uso, etc.
4. Nelle Schede di cui al precedente comma del presente Articolo hanno valore:
 - a) prescrittivo la parte descrittiva riguardante:
 - condizione giuridica e vincoli;
 - delimitazione e rappresentazione in scala idonea
 - disciplina d'uso e perimetri di tutela integrale e/o condizionata;
 - b) esemplificativo e informativo gli schemi grafici e la parte descrittiva e alfanumerica riguardante:
 - dati identificativi;
 - documentazione analitica;
 ed in genere tutti gli elementi non ricompresi nella precedente lettera a) del presente comma.

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

5. Per quanto non disciplinato nelle Schede MOSAICO e fatto salvo quanto disciplinato nelle disposizioni particolari di ogni singola sottozona,
 - a) nelle aree di tutela integrale:
 - deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri paesaggistici e architettonici;
 - non è consentito alcun intervento di modificazione dello stato dei luoghi, fatto salvo quanto diversamente autorizzato dalla competente Soprintendenza;
 - b) nelle aree di tutela condizionata gli interventi sui beni paesaggistici e architettonici sono finalizzati ad assicurare:
 - la conservazione e creazione di coni visuali e di quinte per valorizzare le visibilità del bene;
 - la sistemazione degli spazi scoperti che rientrano nei coni visuali-paesaggistici;
 - l'inserimento di nuovi usi e funzioni, nel rispetto dei caratteri distintivi del bene, finalizzati alla promozione dell'identità locale e della storia del territorio comunale.
6. La dismissione e/o demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado ricompresi nelle aree di tutela di cui al presente Articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito volumetrico di cui all'Art. 13 delle presenti NTA.

ART. 29 – AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA E DA FRANA

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale”
- Legge 18 maggio 1989, n. 183 “Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo”
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006
- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), approvazione con decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 67 del 10/07/2006 e successive modifiche e integrazioni
- Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF), approvato in via definitiva, per l'intero territorio regionale, con Delibera n. 2 del 17/12/2015 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino della Regione Sardegna
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni della Sardegna (PGRA), approvato con la Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 del 15/03/2016

DEFINIZIONE

1. Il PUC individua e classifica le aree soggette a dissesto idrogeologico così come individuate dai vigenti PAI (PAI regionale e Studio di Compatibilità ai sensi dell'Art. 8 Comma 2 delle NTA del PAI redatto in adeguamento del PUC al PAI), PSFF e PGRA, distinguendole in aree di pericolosità idraulica (Hi) e da frana (Hg).

MODALITÀ DI INTERVENTO

2. Le aree di pericolosità idrogeologica di cui al presente Articolo sono come di seguito classificate e disciplinate:
 - a) aree classificate a pericolosità idraulica (Hi):
 - Hi4: aree di pericolosità idraulica molto elevata (Artt. 23, 24 e 27 delle Norme di Attuazione del PAI);
 - Hi3: aree di pericolosità idraulica elevata (Artt. 23, 24 e 28 delle Norme di Attuazione del PAI);
 - Hi2: aree di pericolosità idraulica media (Artt. 23, 24 e 29 delle Norme di Attuazione del PAI);
 - Hi1: aree di pericolosità idraulica moderata (Artt. 23, 24 e 30 delle Norme di Attuazione del PAI);
 - b) aree classificate a pericolosità da frana (Hg):
 - Hg0 Aree studiate e non soggette a potenziali fenomeni franosi.
3. Oltre a quanto prescritto dal precedente comma 2 del presente Articolo, nelle aree classificate a pericolosità idraulica moderata (Hi1):
 - sono vietati i piani interrati e/o seminterrati;
 - il calpestio del piano terra va realizzato ad una quota minima di + 50 cm rispetto al punto più elevato della strada prospiciente il lotto oppure, in mancanza di questa, rispetto al piano campagna medio circostante.
4. Ai sensi dell'Art. 23, comma 4 delle Norme di Attuazione del PAI, nelle aree a pericolosità idrogeologica, per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione.
5. Ai sensi dell'Art. 8, comma 2ter delle Norme di Attuazione del PAI, in sede di adozione di SUA, di PU o di loro varianti sono redatti obbligatoriamente appositi studi di compatibilità idraulica e geologica geotecnica, predisposti in osservanza degli Artt. 24 e 25 delle NTA del PAI, specificando con maggior dettaglio le risultanze dello studio comunale di assetto idrogeologico.
6. In sede di redazione di SUA, di PU o di loro varianti, le trasformazioni dell'uso del suolo dovranno rispettare il principio dell'invarianza idraulica ai sensi dell'Art. 47 delle Norme di Attuazione del PAI, in base al quale le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione.

ART. 30 – VINCOLI PAESAGGISTICI E MONUMENTALI D.LGS 42/2004 E PPR

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, Artt. 134, 136, 142
- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale”
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006
- Decreto Assessore Difesa dell'Ambiente del 23 agosto 2006, n. 24/CFVA “Prescrizioni di massima e di polizia forestale per i boschi ed i terreni sottoposti a vincolo idrogeologico”

DEFINIZIONE

1. Trattasi dei vincoli paesaggistici e monumentali come di seguito articolati:
Ambiti sottoposti a regime di vincolo previsto per Legge
 - a) i vincoli paesaggistici sui corsi d'acqua individuati ai sensi dell'Art. 142, comma 1, lett. c) D.Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985):
 - Rio De Mare Foghe;
 - Rio Mannu;

e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, ad esclusione delle aree che erano delimitate nello strumento urbanistico, ai sensi del DM 1444/1968 come zone territoriali omogenee A e B alla data del 27 giugno 1985 (D.Lgs n. 312);
 - b) i vincoli paesaggistici sulle terre gravate da usi civici individuate ai sensi dell'Art. 142, comma 1, lett. h) D.Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985):
 - Foglio 2, mappale B (715 mq, intestato a Comune di Zeddiani);
 - Foglio 6, mappale 3B (210 mq, intestato a Demanio dello Stato);
 - Foglio 6, mappale 51 (40 mq, intestato a Demanio dello Stato);
 - Foglio 6, mappale 1332 (4.585 mq, intestato a Comune di Zeddiani);
 - Foglio 6, mappale 1342 (9.170 mq, intestato a Comune di Zeddiani);
 - Foglio 10, mappale 13A (10.270 mq, intestato a Comune di Zeddiani);
 - Foglio 10, mappale 13B (295 mq, intestato a Comune di Zeddiani);
 - Foglio 13, mappale 93 (7.265 mq, intestato a Demanio dello Stato);
 - Foglio 13, mappale 93b;
 - Foglio 13, mappale 93c;
 - Foglio 13, mappale 93d.
 - c) le aree percorse dal fuoco individuate ai sensi dell'Art. 10 della L. 353/2000;
 - d) il vincolo monumentale ex 1089/1939 (Art. 10, D.Lgs 42/2004) dell'ex Monte Granatico e i vincoli monumentali sugli immobili la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni (Art. 12, comma 1, D.Lgs 42/2004).

Ambiti sottoposti a regime di vincolo previsto dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

 - e) area di notevole interesse faunistico ubicata nella porzione nord occidentale del territorio comunale, lungo il Rio De Mare Foghe (Artt. 38, 39, 40 NTA del PPR).

PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare:
 - gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PUC;
 - le previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'Art. 135 del D.Lgs 42/2004 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”;
 - la disciplina normativa definita dalla LR 8/2004 “Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale” e dalla LR 28/1998 “Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica trasferite alla Regione Autonoma della Sardegna con l'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 22 maggio 1975, n. 480, e delegate con l'articolo 57 del decreto del Presidente della Repubblica 19 giugno 1975, n. 348”
 - le cartografie e le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.
3. L'autorizzazione paesaggistica è prescritta per l'esecuzione di ogni tipo di intervento che possa arrecare pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione (Art. 146 del D.Lgs 42/2004).
4. L'autorizzazione paesaggistica non è prescritta per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici (Art. 149 del D.Lgs 42/2004).

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

5. Terre gravate da usi civici

I terreni di uso civico ai sensi dell'Art. 142, lett. h), del D.Lgs 42/2004 sono inalienabili, inusucapibili e soggetti a vincolo di destinazione agro-silvo-pastorali; il diritto di esercizio degli usi civici è imprescrittibile.

L'inalienabilità e il vincolo di destinazione dei terreni ad uso civico con destinazione attuale a bosco/pascolo possono essere derogati solo a seguito di specifica autorizzazione della Regione.

L'autorizzazione regionale all'alienazione o al mutamento di destinazione dei beni di uso civico può essere rilasciata, ai sensi dell'Art. 12 della L. 1766/1927, per le finalità agro-forestali richiamate dall'Art. 41 del RD 332/1928, ovvero per altre finalità d'interesse pubblico. Qualora l'alienazione avvenga tramite permuta di terreni di uso civico con terreni patrimoniali, i terreni acquisiti in permuta dal Comune vengono assoggettati al regime giuridico degli usi civici ed entrano a far parte del demanio civico. Eventuali contratti di alienazione o di concessione a terzi di beni di uso civico stipulati in assenza dell'autorizzazione di cui all'Art. 12 della L. 1766/1927 sono nulli. Il certificato di destinazione urbanistica deve riportare il vincolo di uso civico.

6. Beni culturali

Gli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del D.Lgs 42/2004, non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.

Gli interventi su detti immobili dovranno garantire la conservazione e/o il recupero dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.

Gli interventi di recupero e riuso degli immobili vincolati sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti ed al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico-documentale caratterizzanti il sito.

L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sugli immobili vincolati è subordinata all'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.

ART. 31 – AREA DI RISPETTO CIMITERIALE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 “Testo unico delle leggi sanitarie”, Art. 338
- Legge 1 agosto 2002, n. 166 “Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti (Collegato alla finanziaria 2002)”, Art. 28

DEFINIZIONE

1. Il PUC individua le aree situate in una fascia di rispetto di ml 50 dal sedime del cimitero esistente di Via Pardu, nonché dalla zona destinata al suo ampliamento.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Gli interventi nelle aree di rispetto dei cimiteri sono subordinati al rispetto del RD 1265/1934, come modificato dall'Art. 28, “Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali”, della L. 166/2002.
3. All'interno delle aree di rispetto cimiteriale è vietata la nuova edificazione salvo le opere relative ai cimiteri e i parcheggi.
4. Salvo che la normativa urbanistico edilizia di zona non risulti più restrittiva, per gli edifici esistenti ricadenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, e l'ampliamento nella percentuale massima del 10%, effettuabile per una volta sola, e i cambi di destinazione d'uso, ai sensi dell'Art. 338 del RD 1265/1934.

Titolo X: PIANI DI SETTORE

ART. 32 – NORME GENERALI PER I PIANI DI SETTORE

DEFINIZIONE

1. Per verificare e coordinare le singole previsioni del PUC il Comune può avvalersi della predisposizione e approvazione di specifici Piani di Settore.
2. I Piani di Settore rappresentano degli strumenti per l'attuazione degli interventi pubblici e privati di cui il PUC si avvale o fa riferimento.

CONTENUTI E FINALITÀ

3. I Piani di Settore possono riguardare:
 - a) Piano comunale di protezione civile per il rischio meteorologico, idrogeologico e idraulico;
 - b) Piano illuminazione pubblica;
 - c) Piano di zonizzazione acustica;
 - d) Piano per la localizzazione delle stazioni radio base;
 - e) Piano del commercio;
 - f) Piano energetico;
 - g) Piano dei servizi del sottosuolo;
 - h) Piano della viabilità.
4. In sede di predisposizione dei Piani di Settore saranno individuati i gestori presenti sul territorio competenti per singola materia con i quali verranno pianificati e coordinati i vari interventi previsti compatibilmente con le necessità e priorità:
 - della programmazione degli enti territoriali sovracomunali;
 - della programmazione triennale delle opere pubbliche comunali;
 - delle politiche di sviluppo dei gestori e servizi.

CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

5. Tutte le prescrizioni contenute nei Piani di settore, per quanto non in contrasto con quelle contenute nel PUC, costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti NTA.
6. In caso di difformità tra previsioni di PUC e quelle di eguale cogenza contenute nei Piani di settore, per determinare la prevalenza deve applicarsi il principio di specialità, che stabilisce la preferenza delle prescrizioni contenute nei Piani di settore su quelle contenute nel PUC.

Titolo XI: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 33 – POTERI DI DEROGA

1. Il Comune può rilasciare permessi di costruire in deroga alle presenti NTA, ai sensi dell'Art. 14 del DPR 380/2001, esclusivamente per edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, nel rispetto comunque delle disposizioni previste nel D.Lgs 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, e purchè non comportino una modifica delle destinazioni di zona.
2. Il rilascio del permesso di costruire deve essere preceduto da deliberazione favorevole del Consiglio Comunale e l'avvio del procedimento deve essere comunicato agli interessati ai sensi dell'Art. 7 della L. 241/1990.

ART. 34 – DISPOSIZIONE TRANSITORIA

1. Dalla data di adozione del presente PUC e fino alla sua entrata in vigore, si applicano le normali misure di salvaguardia.
2. Per tutti i permessi a costruire rilasciati si intendono confermate le norme vigenti all'atto del rilascio, alle quali si potrà fare riferimento anche in caso di variante, purché l'inizio lavori avvenga entro i termini di legge.
3. Nel caso di decadenza del permesso a costruire per mancata osservanza dei termini di inizio dei lavori, il nuovo permesso a costruire dovrà obbligatoriamente essere conforme alle presenti NTA; nel caso di decadenza per mancata osservanza dei termini di fine lavori il nuovo permesso a costruire per ultimazione potrà fare riferimento alle norme vigenti all'atto del rilascio del permesso a costruire o della concessione originari esclusivamente per i volumi già realizzati anche se non ultimati.
4. Per gli interventi compresi all'interno delle zone oggetto di SUA in vigore, sono confermate le norme vigenti al momento di approvazione del SUA. È comunque sempre ammessa la facoltà di applicare i nuovi indici più favorevoli contenuti nelle presenti NTA.

ART. 35 – ENTRATA IN VIGORE E DISPOSIZIONI FINALI

1. Il PUC e le sue varianti diventano efficaci il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel BURAS.
2. L'entrata in vigore del PUC determina l'abrogazione delle precedenti NTA allegata al PUC approvato con atto del CO.RE.CO n. 5190/1 del 23/10/1998 e successive varianti.

ELENCO ABBREVIAZIONI

A.C.	Amministrazione Comunale
Art.	Articolo
Artt.	Articoli
D.G.R.	Delibera Giunta Regionale
D.Lgs	Decreto Legislativo
DM	Decreto Ministeriale
DPR	Decreto del Presidente della Repubblica
Elab.	Elaborato
Elabb.	Elaborati
GU	Gazzetta Ufficiale
L.	Legge nazionale
LR	Legge Regionale
NCdS	Nuovo Codice della Strada
NtA	Norme Tecniche di Attuazione
OPCM	Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri
PAI	Piano Assetto Idrogeologico
PdL	Piano di Lottizzazione
PdR	Piano di Recupero
PEEP	Piano per l'Edilizia Economica e Popolare
PIP	Piano per gli Insediamenti Produttivi
PP	Piano Particolareggiato
PPR	Piano Paesaggistico Regionale
PSR	Programma Sviluppo Rurale
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PUC	Piano Urbanistico Comunale
RD	Regio Decreto
RE	Regolamento Edilizio
RP	Responsabile Procedimento
smi	successive modifiche e integrazioni
SUAP	Sportello Unico Attività Produttive
SUA	Strumento Urbanistico Attuativo
Tav.	Tavola
Tavv.	Tavole
UMI	Unità Minima di Intervento
VAS	Valutazione Ambientale Strategica
VIA	Valutazione Impatto Ambientale
VCI	Valutazione Compatibilità Idraulica
VIncA	Valutazione Incidenza Ambientale
ZTO	Zone Territoriali Omogenee

COMUNE DI TRAMATZA
PIANO URBANISTICO COMUNALE
NORME URBANISTICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - VALIDITÀ DELLE NORME

Le presenti norme si integrano con quelle del Regolamento Edilizio del Comune di Tramatzza con particolare riguardo alla disciplina urbanistica relativa alle zone del centro urbano e del territorio del Comune, alle zone di espansione residenziale, alle altre zone territoriali omogenee previste dall'articolo 3 del D. Ass. EE. LL. Fin.Urb. del 20.12.1983 n. 2266/U.

Nelle norme sono stabiliti i vari indici edilizi, le distanze fra gli edifici, le altezze ed in generale i vari vincoli che debbono essere rispettati nell'attività edificatoria da attuare nelle zone omogenee.

Art. 2 - CARTOGRAFIA

E' interessato al Piano Urbanistico Comunale l'intero territorio del Comune ed in particolare l'aggregato urbano e le zone periferiche.

Le localizzazioni delle varie zone sono riportate nelle planimetrie rappresentate nel rapporto 1:1000 e 1:2000 per l'aggregato urbano ed in scala 1:5000 e 1:10000 per il territorio comunale.

Art. 3 - ATTUAZIONE

Il Piano Urbanistico Comunale prevede:

- a) le modalità di attuazione degli interventi con concessione diretta e con autorizzazione;
- b) l'esecuzione di piani urbanistici attuativi secondo le procedure previste dall'articolo 21 della L.R. 45/89;
- c) le modalità di redazione dei piani di lottizzazione di aree da parte dei privati secondo

le prescrizioni di zona risultanti dalle presenti norme e secondo le indicazioni delle planimetrie allegate al P.U.C., nell'osservanza delle norme dettate dalla Legge Urbanistica n. 1150/42, dalla Legge integrativa n. 765/67, dalla L.R. 22.12.1989 n. 45 e dalle disposizioni impartite dalla Regione Autonoma della Sardegna;

d) l'applicazione di vincoli su aree e beni determinati.

Art. 4 - AREE SOGGETTE AL REGIME AUTORIZZATORIO EX L. 1497/39.

Il regime di tutela e di autorizzazione di cui alla L.1497/39 articolo 7, si applica alle aree poste all'interno della apposita perimetrazione segnata nella tavola della zonizzazione del territorio e nelle altre aree anche non definite graficamente, che costituiscono ambiti vincolati ex L. 08.08.1985 n. 431.

Ambiti vincolati, sono le fasce di sponda dei corsi d'acqua e le aree di interesse archeologico attorno alle emergenze, come stabilito per le zone di salvaguardia H.

Art. 5 - INDIRIZZI DI PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE.

Al fine di garantire la valorizzazione anche degli aspetti percettivi e formali dei luoghi per le aree di salvaguardia ambientale (zone H), vengono formulati i seguenti indirizzi di pianificazione e progettazione delle opere di trasformazione territoriale:

- Interventi di riedificazione ambientale con creazione di celle ecologiche con la funzione di incrementare la diversità di specie;
- Inerbimento delle scarpate delle colmate con funzione di consolidamento e diversificazione biologica;
- Piantumazione ed inerbimento delle aree delle scarpate e di sponda dei canali;
- Formazione di percorsi polifunzionali attrezzati.

Art. 6 - STUDIO DI COMPATIBILITÀ PAESISTICO AMBIENTALE.

Per l'esecuzione di opere suscettibili di esercitare rilevante influenza sul preesistente assetto del territorio, come opere stradali, opere di bonifica di grandi aree,

depuratori consortili o altre opere, a giudizio della Commissione Edilizia Comunale, è richiesto lo studio di compatibilità paesistico ambientale.

Lo studio è richiesto, inoltre, per i Piani Attuativi delle unità territoriali da assoggettare a pianificazione urbanistica aventi l'estensione minima stabilita negli articoli successivi.

In questi casi i proponenti soggetti pubblici e privati debbono produrre, in via preventiva o a corredo dell'atto da autorizzare, lo studio di compatibilità paesistico ambientale.

Lo studio si compone dei seguenti elaborati illustrativi e di indagine:

- a) individuazione fisico - descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria;
- b) descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
- c) caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;
- d) simulazione degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e sulle altri componenti ambientali, valutando anche le possibili alternative di localizzazione considerate;
- e) concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

Lo studio di compatibilità ambientale è richiesto per la realizzazione delle attrezzature e dei servizi anche relative alla fruizione naturalistica dell'ambiente, correlata al rilascio dell'occorrente autorizzazione di cui all'articolo 7 della Legge 1497/39.

**Art. 7 - NORME E PROCEDURE PER MISURARE
LA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DEI PROGETTI
DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE**

I piani attuativi, particolareggiati o di recupero, riguardanti il centro abitato parzialmente edificato, debbono rispettare il carattere tradizionale dell'ambiente, l'altezza degli edifici non sarà superiore alla media delle altezze degli edifici della zona e nel recupero si dovranno valorizzare gli elementi architettonici tradizionali.

Ai fini della determinazione dei limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno, ai sensi dell'articolo 2 del D.P.C.M. 01.03.91, viene stabilita la seguente classificazione per le diverse zone del territorio:

- Classe II - Zone residenziali B di completamento, C di espansione e G di servizi generali: livello sonoro massimo diurno 55 dB, notturno 45 dB;
- Classe III - Zona D: livello sonoro massimo diurno 60 dB, notturno 50 dB.

Per l'accertamento degli effetti degli inquinanti persistenti sulla qualità delle acque sotterranee ed in particolare di quelle utilizzate per usi civili (alimentazione idrica potabile della zona industriale), nonché per conoscere l'evolversi delle condizioni di sfruttamento delle falde, l'Amministrazione provvederà periodicamente alle indagini necessarie.

Nei progetti di costruzioni stradali o che comunque comportino movimenti di terra sarà prevista la sistemazione dei rilevati e le scarpate degli scavi con la messa a dimora di essenze vegetali appropriate alla natura del terreno. Inoltre saranno accertati l'esistenza di fenomeni di erosione accelerata e sarà verificata la stabilità dei pendii.

I progetti stradali di sistemazione o di nuova apertura dovranno prevedere sottopassi di uso faunistico.

I progetti delle nuove costruzioni in zona E agricola, dovranno prevedere barriere verdi di mascheramento degli edifici.

Per le unità territoriali da assoggettare a pianificazione urbanistica aventi le

estensioni minime stabilite negli articoli seguenti, dovrà prevedersi nei Piani Attuativi la dimostrazione della compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione e per la tutela del paesaggio, compromesso dall'esecuzione di insediamenti, saranno confrontate le caratteristiche dell'opera con i caratteri fisici del territorio in termini di colore, disegno e forma, correggendo i risultati in relazione ai rapporti geometrici esistenti fra la sagoma dell'opera ed il profilo del paesaggio di sfondo, attenuando l'impatto con piantumazioni o barriere vegetative.

Per visualizzare l'impatto il progetto preliminare dell'opera dovrà comprendere un elaborato di simulazione del paesaggio mediante fotomontaggi.

Art. 8 - NORME PER LE LOTTIZZAZIONI

La domanda volta ad ottenere l'autorizzazione alla lottizzazione deve essere sottoscritta dai proprietari di tutte le aree comprese nell'ambito del Piano di lottizzazione.

Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità di predisporre un piano di lottizzazione per mancanza di assenso degli altri proprietari interessati, possono predisporre uno studio urbanistico esteso all'intera zona e comunque all'estensione minima stabilita dalle presenti norme, previo nulla osta del Comune. In tale ipotesi verrà redatto il piano che verrà attuato per il comparto relativo alla proprietà dei proprietari promotori, che si accolleranno gli oneri per l'esecuzione delle opere occorrenti per l'urbanizzazione del comparto, secondo gli accordi col Comune risultanti dalla convenzione.

Le lottizzazioni, redatte e firmate da un professionista abilitato a termini di legge, devono:

- a) Prevedere, secondo un disegno organico, la sistemazione urbanistica del territorio, con la possibilità di attuazione con convenzioni per stralci funzionali relativi alle unità minime di intervento definite dalle presenti norme, sentita la Commissione Edilizia Comunale.

b) Prevedere le opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognatura di acque nere e bianche, eventuale impianto di depurazione, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, da concordare in fase di attuazione con l'ENEL, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, impianti di linea telefonica, da concordare in fase di attuazione con la Società di esercizio telefonico), dimostrazione della possibilità di allacciamento delle opere di urbanizzazione primaria agli impianti pubblici esistenti e del dimensionamento sufficiente di detti impianti per i maggiori carichi derivanti dalla lottizzazione in progetto, e per interventi di notevole entità, una quota di opere di urbanizzazione secondaria. Possono essere consentiti impegni minori in particolari casi in cui le superfici da lottizzare siano totalmente o parzialmente urbanizzate.

c) Inquadrarsi nelle previsioni del Piano Urbanistico Comunale senza pregiudicare le linee e gli sviluppi, anche per quanto attiene alla rete stradale principale, indispensabile per attuare razionalmente gli interventi edificatori.

I piani di lottizzazione devono comprendere i seguenti elaborati:

- 1) Relazione illustrativa, calcolo degli standards urbanistici e previsione delle opere di urbanizzazione.
- 2) Stralcio del Piano Urbanistico Comunale riferito alla zona interessata (norme di attuazione e planimetria).
- 3) Planimetrie:
 - a) Studio Urbanistico (Sc. 1:500);
 - b) Piano quotato ante e post sistemazione (Sc. 1:500);
 - c) Studio planivolumetrico;
 - d) Piano catastale con proposta di tipi di frazionamento ed elenco delle ditte e quote di proprietà.
- 4) Norme di attuazione integrative al Piano Urbanistico Comunale con tabelle dei volumi e delle superfici coperte.

- 5) Tipologie edilizie (1:200).
- 6) Progetti di massima delle reti idriche, fognarie, stradali, elettriche, telefoniche e di illuminazione pubblica.
- 7) Computo metrico estimativo delle opere, con applicazione dei prezzi risultanti dal Prezziario Regionale delle Opere Pubbliche.
- 8) Relazione geotecnica e geologica.
- 9) Schema di convenzione.

Art. 9 - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il Comune di Tramatzia nel centro urbano e per il restante territorio è articolato nell'ambito delle seguenti zone omogenee:

Zona B di completamento residenziale.

Zona C di espansione residenziale:

Sottozona C1: di espansione residenziale già regolamentata con Piano Attuativo;

Sottozona C2: di espansione residenziale da regolamentare con Piano attuativo.

Zona D: artigianale, commerciale e industriale.

Sottozona D1: parzialmente compromessa;

Sottozona D2: dotata di piano di lottizzazione convenzionato;

Sottozona D3: da regolamentare con piano attuativo.

Zona E: Zona agricola.

Sottozona E1: a produzione agricola tipica e specializzata.

Sottozona E2: a estensione prevalente con funzione agricolo-produttiva.

Sottozona E5: aree pascolative.

Zona G: Servizi generali:

Sottozona G1: impianti tecnologici.

Sottozona G2: per attività di interesse generale.

Zona H di salvaguardia:

Sottozona H1: di rispetto stradale, cimiteriale e impianto di depurazione;

Sottozona H2: rispetto monumentale e archeologico.

Aree S: Spazi pubblici per servizi:

S1: Aree per l'istruzione.

S2: Attrezzature di interesse comune.

S3: Spazi pubblici per gioco, sport, attrezzature.

S4: Aree per parcheggi pubblici.

Art. 10 - ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

La zona interessa gli isolati del centro abitato, di costruzione anche recente, caratterizzati da una viabilità di formazione episodica e non preordinata.

Per essa si prescrive un'edificazione con indice fabbricabilità fondiaria che non superi i 3,00 mc/mq di utilizzazione fondiaria anche in caso di piano particolareggiato o attuativo.

Nelle demolizioni e nuove costruzioni di edifici preesistenti quando superano l'indice di fabbricabilità fondiario, sono ammessi volumi superiori, ma sempre minori o uguali al 70% del volume preesistente.

L'unità minima da assoggettare a pianificazione attuativa viene individuata nelle aree facenti parte di almeno due isolati e che fronteggino la via pubblica considerata per l'intero sviluppo della sua denominazione toponomastica.

Il rapporto di copertura non potrà essere superiore a 4/5.

Di norma le costruzioni saranno eseguite sul filo strada ove sia individuabile un allineamento preesistente, mentre in caso di nuovi allineamenti stradali gli edifici devono allinearsi in modo da permettere una larghezza stradale non inferiore a 8,00 m.

Sono ammesse le costruzioni sul confine di proprietà.

In caso di arretramento la distanza minima fra le pareti finestrate e qualsiasi corpo di fabbrica (fatta eccezione per le pertinenze o locali di servizio), non potrà essere

inferiore a ml. 8,00 (otto).

Le distanze suddette potranno essere ridotte a m. 4,00 (quattro), quando le pareti prospettanti sono cieche o abbiano solamente aperture con le caratteristiche delle luci legali. Nelle pareti cieche è ammessa un'apertura che consenta l'accesso delle singole unità immobiliari allo spazio scoperto.

Potranno essere costruite pareti finestrate verso il fondo ineditato del vicino a distanza superiore o uguale a ml. 4,00 (quattro). Potranno essere costruite pareti cieche verso il fondo ineditato del vicino a distanza superiore o uguale a ml. 2,00 (due).

Nelle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a ml. 20,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze fra le pareti comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è consentita la riduzione delle distanze nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle previste per le pareti finestrate, purché nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Le costruzioni che si inseriscono in una schiera devono risultare coerenti con la situazione esistente in rapporto visuale al fine di rendere armonico il disegno preesistente.

L'altezza massima degli edifici comunque non potrà superare quella degli edifici preesistenti nella zona e circostanti, ad eccezione degli edifici che vengono compresi in Piani Particolareggiati. In casi particolari nei quali possono riconoscersi come un miglioramento della situazione dei prospetti, l'altezza potrà essere diversa, ma comunque non potrà superare i 7,50 m. misurata rispetto al piano stradale.

In caso di arretramento dell'edificio rispetto al filo strada, l'altezza sarà riferita al piano di sistemazione esterno.

Le costruzioni in genere dovranno uniformarsi al carattere della tradizione locale, in particolare i manti di copertura dovranno essere in tegole curve di laterizio.

E' consentita la deroga della tipologia tradizionale per le costruzioni ricadenti nelle aree periferiche che non siano in rapporto visuale con gli isolati tipici.

Le finestre e le aperture in genere avranno dimensioni con proporzioni non dissimili da quelle tradizionali.

Dovranno evitarsi, almeno nei prospetti che sono in diretto rapporto visuale con la via pubblica, elementi di finitura che risultino in contrasto con quelli tradizionali.

Le tinteggiature saranno eseguite con pitture di colore tenue.

Sono ammesse le serrande avvolgibili, mentre non sono ammessi gli infissi di porte e finestre in alluminio anodizzato.

Oltre i fabbricati per abitazioni sono ammessi, uffici e negozi, e servizi connessi con le residenze nonché laboratori artigianali non molesti a giudizio della Commissione Edilizia Comunale. Si fa divieto di installazioni di tipo produttivo industriale.

Nell'ambito degli attuali isolati sono consentiti i cortili chiusi e le chiostrine, queste ultime con distanza fra pareti contrapposte non minore di 3,00 m..

Ogni nuovo edificio deve essere dotato di una superficie per la sosta privata pari a 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

All'interno dei cortili sono consentite costruzioni accessorie a condizione che rientrino nell'indice di fabbricabilità e nel rapporto di copertura e che non superino l'altezza di m. 2,50.

Quando non sia definita la viabilità e quando l'area abbia estensione tale da consentire l'edificazione di più case, per il rilascio della concessione dovrà essere approvata la planimetria di sistemazione generale dell'area dalla quale risulti la previsione delle edificazioni e delle opere di urbanizzazione primaria. In caso di mancanza di accordo fra i proprietari la suddetta planimetria generale verrà predisposta dal Comune con spese di redazione a carico dei proprietari.

La concessione potrà essere rilasciata solo previo impegno del concessionario per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione nei termini di validità della concessione. A tal fine sarà richiesta congrua garanzia mediante polizza fideiussoria.

I proprietari hanno l'obbligo della cessione gratuita delle aree occorrenti per le sedi viarie e dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione occorrenti.

Per le nuove costruzioni, su parere del C.E.C., il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà ordinare gli arretramenti ed i nuovi allineamenti stradali che venissero ritenuti necessari in relazione alla sicurezza della circolazione veicolare.

Art. 11 - SOTTOZONA C1

ESPANSIONE RESIDENZIALE DOTATA DI PIANO ATTUATIVO

E' destinata ad insediamenti residenziali unitari per i quali sono stati redatti piani attuativi, pertanto l'edificazione é consentita se il fabbricato sorgerà su un lotto facente parte della lottizzazione convenzionata o nel Piano di Zona nei modi previsti dalla Legge.

Sono fatte salve le norme di attuazione già stabilite con il piano di lottizzazione o di zona precedentemente approvati.

In caso di variante dei piani attuativi dovranno osservarsi le norme della sottozona C2, di cui al seguente articolo.

Art. 12 - SOTTOZONA C2 - ESPANSIONE RESIDENZIALE

DA REGOLAMENTARE CON PIANI ATTUATIVI.

E' destinata ad insediamenti residenziali unitari per i quali sono necessari piani attuativi, pertanto l'edificazione é consentita se il fabbricato sorgerà su un lotto facente parte di una lottizzazione approvata e convenzionata nei modi previsti dalla Legge o su un Piano di Zona ex L. 167/62.

La superficie minima da lottizzare dovrà essere di almeno 4000 mq.

Anche senza l'intervento di tutti i proprietari, previa autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, uno o più proprietari possono predisporre il piano di

lottizzazione esteso all'unità minima suddetta. In tale ipotesi il piano potrà essere attuato per stralci funzionali convenzionabili separatamente e studiati in modo che nello stralcio siano compresi gli spazi pubblici relativi, nella misura prevista dal presente articolo.

Nel piano devono essere definite le aree dei lotti edificabili (superficie fondiaria) e quelle per il verde pubblico, i servizi primari, la viabilità e la sosta.

Le dotazioni degli standards saranno effettuate con riferimento alla superficie territoriale, con una cessione non minore delle seguenti percentuali: 4,00% per l'istruzione (S1), 2,00% interesse comune (S2), 5,00% spazi pubblici attrezzati (S3), 1,00% parcheggi (S4).

Detti spazi potranno essere opportunamente accorpati, comunque non potranno in totale avere estensione inferiore al 12,00% della superficie territoriale.

Con riferimento al numero degli abitanti insediabili dovrà essere assicurata una dotazione di almeno 12 mc/abitante.

L'indice massimo di fabbricabilità territoriale sarà di 1,00 mc/mq e l'indice massimo di fabbricabilità fondiario sarà di 2,00 mc/mq.

Il volume dovrà essere ripartito in conformità delle disposizioni di cui all'articolo 4 del citato D. Ass. Urb. 2266/83.

Il rapporto di copertura massimo è stabilito nel valore di 1/2, con possibilità di supero per le costruzioni di servizio.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare i m. 7,50 da misurare rispetto al piano di sistemazione esterna dal lato a strada.

La distanza minima dei fabbricati dal filo stradale sarà di m.4,00.

Sono ammesse costruzioni sul confine di proprietà. In caso di arretramento la distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a m. 8,00 (otto), potranno essere costruiti muri con pareti finestrate verso il fondo ineditato del vicino a distanza non inferiore a m. 4,00 (quattro).

Sono ammessi distanze inferiori fra fabbricati fino a un minimo di m.4,00 (quattro)

quando le fronti prospettanti siano cieche. Potranno essere costruiti edifici con pareti cieche verso il fondo ineditato del vicino a distanza non minore di m. 2,00 (due).

Sono ammesse case d'abitazione a schiera, singole o binate.

La facoltà di costruire sul confine è ammessa solo per case binate o a schiera con caratteristiche architettoniche omogenee. Le case isolate avranno un fronte non minore di m. 10.

Sono ammesse piccole costruzioni di servizio all'interno dei lotti; esse debbono essere di un solo piano fuori terra e di altezza non superiore a ml. 2,50 e saranno situate nei lotti secondo un disegno preordinato risultante nel planivolumetrico, con uniformità di altezza e di caratteristiche costruttive.

E' fatto divieto della formazione di cortili chiusi e di chiostrine.

Per ogni nuovo edificio saranno riservate idonee aree per la sosta privata nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

Sarà prevista la sistemazione a verde degli spazi liberi. Le recinzioni verso la strada saranno a giorno, e quelle interne (verso le proprietà private) non potranno avere altezze maggiori di m. 2,50.

Verranno rilasciate Concessioni ad edificare nei singoli lotti con l'obbligo della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione relative agli stessi lotti.

Quando le opere di urbanizzazione relative allo stralcio in attuazione siano fruibili da proprietari che non abbiano aderito alla lottizzazione, se questi non vorranno partecipare agli oneri relativi alle opere, il Comune potrà eseguirle d'ufficio e ne addebiterà la spesa, all'atto della Concessione, ai proprietari in proporzione alle superfici fondiarie che ne usufruiscono. La spesa sostenuta sarà aggiornata con l'indice ISTAT sulle costruzioni, riferito al momento del rilascio della Concessione.

Art. 13- SOTTOZONA D1

ARTIGIANALE E COMMERCIALE PARZIALMENTE COMPROMESSA

In questa sottozona insistono costruzioni con destinazione artigianale e commerciale, che potranno essere ampliate entro i limiti di 1/20 del volume esistente.

Sono consentiti inoltre gli interventi previsti dall'articolo 31 della Legge 457/78, di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione.

Per gli interventi di nuova costruzione è richiesta la lottizzazione convenzionata o il piano particolareggiato. I piani attuativi rispetteranno le norme della sottozona D3.

Art. 14 - SOTTOZONA D2 - ARTIGIANALE E COMMERCIALE

REGOLAMENTATA CON PIANI ATTUATIVI.

E' la zona regolamentata con piano di lottizzazione convenzionato, per la quale sono da applicare le specifiche norme di attuazione vigenti, alle quali si rinvia.

In caso di varianti saranno rispettate le norme del seguente articolo (sottozona D3).

Art. 15- SOTTOZONA D3 – ARTIGIANALE, COMMERCIALE E

INDUSTRIALE DA REGOLAMENTARE CON PIANI ATTUATIVI.

La costruzione è consentita solo se ricade in un lotto facente parte di una Lottizzazione Convenzionata o Piano per gli Insediamenti Produttivi.

La superficie minima da lottizzare dovrà essere di almeno 4000 mq.

Anche senza l'adesione di tutti i proprietari, uno o più proprietari, previa autorizzazione del Comune, possono predisporre il Piano di lottizzazione con le modalità ed alle condizioni stabilite dall'articolo 3 comma 3 della L.R. n.20/91.

Nei lotti, oltre agli edifici ed impianti di carattere artigianale o commerciali sono consentiti uffici, magazzini ed attrezzature di servizio.

Non è consentita la costruzione di edifici per l'abitazione ad eccezione dei locali indispensabili per il personale di custodia.

Nella lottizzazione dovrà essere distinta la parte della sottozona per insediamenti

produttivi, comprendenti anche i locali per l'esposizione, dalla sottozona con destinazione esclusivamente commerciale.

Nei lotti, oltre agli edifici ed agli impianti di interesse industriale artigianale e commerciale, sono consentiti uffici, magazzini, mense ed attrezzature di servizio.

Nelle lottizzazioni che comprendono lotti artigianali e commerciali, con riguardo agli insediamenti produttivi, sarà prevista una dotazione per standards di interesse comune, spazi pubblici attrezzati e parcheggi, escluse le sedi viarie, non inferiore al 10% della superficie dell'intervento destinata ad attività artigianali. Mentre per gli insediamenti di carattere commerciale, le dotazioni da destinare a spazi pubblici o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, sono stabilite nella misura di 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti nella lottizzazione, di cui almeno la metà destinati a parcheggio in aggiunta ai parcheggi privati di cui all'articolo 18 della L. 765/67.¹

La distanza dal confine stradale non deve essere inferiore a m. 6,00.

Le costruzioni su lotti finitimi possono essere unite o aderenti, se distaccate dal confine devono essere tenute a distanza non minore di 5,00 m.

La distanza minima fra i fabbricati posti fra lotti finitimi sarà di 10,00 m., ed all'interno dello stesso lotto sarà pari al fabbricato più alto.

All'interno devono essere lasciate aree per parcheggio privato in misura non inferiore a 1 mq su ogni 10 mc di costruzione.

L'indice di fabbricabilità fondiario è stabilito nel valore massimo di 3,00 mc/mq. e quello territoriale di 2,20 mc/mq.

Il rapporto di copertura non potrà superare 1/2.²

L'altezza massima non potrà superare 8,00 m, salvo accertate necessità in relazione all'iniziativa industriale o commerciale.

¹ Correzione in accoglimento di osservazione al P.U.C.

² Correzione in accoglimento di osservazione al P.U.C.

Art. 16 - ZONA E - AGRICOLA.

La zona E agricola, si suddivide in tre sottozone:

- E1) comprende le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;
- E2) sottozona a estensione prevalente con funzione agricolo-produttiva;
- E5) aree pascolative, marginali per l'attività agricola.

Norme comuni alle sottozone agricole.

Nei progetti delle costruzioni in zona agricola dovrà esporsi, in relazione, l'utilizzazione agricola con la descrizione della situazione attuale dell'azienda e la giustificazione tecnico economica delle ipotesi di sviluppo e di miglioramento previste, da porre in relazione agli interventi di edificazione previsti in progetto.

Le residenze devono essere connesse alla conduzione del fondo.

Gli annessi rustici sono il complesso di strutture murarie pertinenti al fondo ed organicamente ordinate alla sua produttività.

I volumi degli annessi agricoli, vengono calcolati computando la cubatura totale sottostante le coperture, comprese le parti aperte dei fabbricati delimitate dalle strutture perimetrali portanti. Per le residenze, il computo del volume sarà fatto con esclusione delle parti aperte verso l'esterno, come verande, logge o porticati, per una profondità rispetto al lato aperto di m. 4,00. Sono esclusi dal computo i volumi dei piani seminterrati non abitabili.

Ai fini della determinazione del volume edificabile e della esistenza della estensione minima di intervento, è ammessa l'utilizzazione di fondi non contigui componenti l'azienda, compresi quelli posti in Comuni contermini, a condizione che i fondi risultino separati dalla perimetrazione del Comune.

L'accorpamento di terreni non contigui ai fini del calcolo dei volumi edificabili non è possibile se il fabbricato ricade entro la distanza di 500 metri dal perimetro urbano, a meno che almeno il 50% delle aree costituenti l'azienda non ricada entro il predetto raggio.

Ad evitare che aree agricole già computate per precedenti edificazioni vengano utilizzate per nuove edificazioni, su tutte le aree che vengono computate in progetto a fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri delle proprietà immobiliari, da esibire prima del rilascio della concessione. Dette aree sono evidenziate sulle mappe catastali tenute nell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il Comune che rilascia la concessione trasmetterà ai comuni contermini nei quali ricadono aree utilizzate per l'edificazione, l'attestato dell'apposizione del vincolo di non edificazione totale o parziale, trascritto nei registri delle proprietà immobiliari.

I volumi edificabili derivanti da fondi con indici di fabbricabilità fondiaria differenti, si calcolano applicando alla estensione dei fondi gli indici della sottozona di appartenenza. I volumi risultano dal prodotto degli indici per l'intera estensione del fondo.

L'altezza massima è di m. 7,00, con due piani fuori terra oltre il seminterrato, esclusi i silos, essiccatoi e fabbricati strumentali che impongono altezze maggiori.

Le costruzioni per le residenze possono attuarsi solo se connesse alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, nella misura giustificata nella relazione di progetto e nei limiti massimi di fabbricabilità fondiaria.

Gli annessi rustici e le residenze saranno attuati secondo tipologie tradizionali che si inseriscano nell'ambiente in modo coerente, e con soluzioni planimetriche ed altimetriche che abbiano carattere di semplicità.

Per le costruzioni esistenti in zone agricole sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli indici stabiliti per le sottozone. E' consentita la demolizione e ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità. La ristrutturazione edilizia delle residenze rurali non può portare ad un numero di unità abitative superiore a quello esistente.

Il fabbricato appoggio è costituito da uno o due vani abitabili con servizio, con

struttura portante in muratura continua, copertura avente orditura di solaio misto in laterizio e c.a. o in legno, copertura in tegole laterizie, serramenti in legno o in alluminio verniciato, impianto idrico e sanitario completo di bacino chiarificatore.

I fabbricati degli annessi rustici, cioè fienili, silos, rimesse macchine, ricoveri di bestiame e magazzini, conservazione di prodotti, saranno anche del tipo prefabbricato, ma non in contrasto con le tradizioni locali.³

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, dovrà essere compatibile con le destinazioni ammesse dalle Direttive per zone agricole di cui al D.P.G.R. n.228/94, articolo 3 comma 1.

I nuovi fabbricati annessi agli allevamenti zootecnici intensivi debbono rispettare le distanze di m. 50 dal confine di proprietà. I fabbricati degli allevamenti intensivi debbono rispettare dai confini delle zone B, C, D e G, per gli allevamenti suini, la distanza di 500 m., per avicunicoli 300 m., per bovini, ovicaprini ed equini 200 m.

I fabbricati per gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno avere un rapporto di copertura sull'area di pertinenza non maggiore di 0,50. Per area di pertinenza si intende l'area del recinto nel quale sono sistemati i ricoveri del bestiame.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro - industriale saranno ubicati nelle zone D secondo le rispettive destinazioni delle relative sottozone.

Le costruzioni dovranno distare dal confine almeno m. 5,00 (cinque) se non è consentita la costruzione sul confine.

Il distacco fra i fabbricati non potrà essere inferiore a 10,00 m.

Le serre fisse senza strutture murarie fuori terra non sono considerate costruzioni che debbano rispettare le distanze dai confini di proprietà.

Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra, ovvero stabilmente collegate al terreno, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono senza

³ Eliminata la proposizione "La copertura sarà eseguita con manto di tegole laterizie".

limiti di volumetria. Ogni serra, purché volta alla protezione ed alla forzature delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto nulla osta di cui all'art. 7 della L. 1497/39.

Per gli edifici esistenti ubicati nelle fasce di rispetto stabilite dal Codice della strada, come modificato dal D.P.R n. 492/92 articoli 26, 27, 28 e nelle aree H di salvaguardia vincolate come inedificabili, sono consentite le seguenti opere :

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente.

Gli interventi suddetti saranno consentiti purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione, con il mantenimento della destinazione d'uso in area agricola adiacente anche se l'estensione del fondo è inferiore alle superfici minime fissate per le sottozone.

Nei terreni ricadenti negli ambiti definiti all'articolo 1 della Legge 431/85, si applica il regime autorizzatorio previsto dall'articolo 7 della Legge 1497/39 e pertanto le concessioni saranno rilasciate dopo il nulla osta dell'Assessorato Regionale alla Istruzione e Beni Culturali.

Ferme restando le prescrizioni di cui alla legge n. 319/76 e circolare di attuazione e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento entro tre anni dall'entrata in vigore delle Direttive D.P.G.R. 228/94, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna, entro lo stesso tempo gli insediamenti agro - alimentari.

Gli allevamenti zootecnici dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o

depurazione ne rispetto delle norme del D. Ass. D.A. 04.12.1981 n. 550 e delle integrazioni e modifiche del D.Ass. D.A. 20.06.1984 n. 186.

Agriturismo. E' consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria di quella agricola o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione per la costruzione di nuove strutture aziendali comprendenti attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica.

Per ogni posto letto viene computato un volume massimo di 50 mc.

Le volumetrie per i posti letto sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda in cui si esercita attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a Ha 3 (tre).

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie, complementare all'attività agrituristica individuata nel progetto, che abbia estensione non inferiore a 3 Ha. Deve impegnarsi inoltre a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indica nel progetto.

Punti di ristoro. I punti di ristoro, così come definiti dall'articolo 4 del D. Ass. EE. LL. Fin. Urb. n. 2266/83, sono ammessi anche se indipendenti dall'azienda agricola. Sono dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0.01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0.10 mc/mq.

Il lotto minimo vincolato per la costruzione di un punto di ristoro deve avere estensione di 3 Ha. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze alla superficie minima di 3 Ha vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di 3 Ha relativa al fondo agricolo.

La costruzione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro delle zone B, C, D, G non inferiore a 500 m., salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale.

Impianti di interesse pubblico. Sono le cabine ENEL, centrali telefoniche e simili. L'indice fondiario è di norma 0.03 mc/mq e può essere elevato fino a 1.00 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale.

Le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale sono ammesse anche in zona agricola. L'indice di fabbricabilità massimo è stabilito in 0.10 mc/mq.

Per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali è stabilito un indice fondiario massimo di 0.01 mc/mq.

Art. 17 - SOTTOZONA AGRICOLA E1.

Sono le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata, che sono costituite da seminativo irriguo, risaie, frutteti, agrumeti, vigneti e uliveti.

L'indice di fabbricabilità fondiario, riferito all'estensione dei fondi anche non contigui costituenti l'azienda, non deve superare per le residenze il valore massimo di 0,03 mc/mq.

Per fabbricati ed impianti relativi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, ed alla trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, l'indice massimo è 0,20 mc/mq.

I volumi delle residenze e degli annessi agricoli si calcolano con gli indici suddetti riferiti alla totale estensione dei fondi.

E' ammessa la costruzione sul confine di proprietà.

Sia per le residenze che per i fabbricati e impianti del comma precedente la superficie minima di intervento è stabilita in via generale in 1 Ha, che è ridotta a 0,50 Ha per impianti serricoli, orticoli e vivaistici.

Nei terreni con estensione minore di 1 Ha adibiti a uliveto, vigneto o frutteto è ammesso il vano appoggio con superficie coperta di 25,00 mq. ed altezza massima di m. 2,50.

Art. 18 - SOTTOZONA AGRICOLA E2.

Sono le aree utilizzate principalmente per seminativo asciutto.

Si prescrive l'indice fondiario di 0,20 per i fabbricati relativi alla conduzione del fondo e l'indice fondiario 0,03 per le residenze.

Oltre gli usi agricoli sono consentiti gli usi pascolativi zootecnici, e per gli usi turistici i punti di ristoro e l'agriturismo come stabilito nelle norme comuni alla Zona E.

La superficie minima di intervento è di 1 Ha.

Art. 19 - SOTTOZONA AGRICOLA E5.

Comprende i terreni utilizzati come pascolo, caratterizzati dalla presenza di rocce affioranti.

L'indice fondiario massimo è di 0,10 mc/mq per gli annessi agricoli e di 0,03 per le residenze. L'indice 0,10 mc/mq è elevabile fino a 0,20 mc/mq con delibera del Consiglio Comunale per accertate esigenze aziendali.

La superficie minima di intervento è di 1 Ha.

Art. 20 - SOTTOZONA G1: IMPIANTI TECNOLOGICI.

La sottozona G1 riguarda gli impianti tecnologici comunali consorziali come gli impianti di depurazione, sollevamento acque reflue, impianti d'acquedotto e l'area cimiteriale, ecc. Per le aree comprese in questa sottozona non vengono stabiliti indici edilizi, in quanto verranno determinati in fase progettuale ai sensi dell'art. 1 della Legge n. 1/78.

Art. 21 - SOTTOZONA G2:

SERVIZI PER ATTIVITÀ DI INTERESSE GENERALE.

La sottozona G2 è destinata agli impianti e servizi di interesse generale.

E' vietata l'edificazione a scopo residenziale, ad eccezione di quella strettamente necessaria ad accogliere il personale di custodia degli impianti.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq con possibilità di incremento fino a 1,45 mc/mq, previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Per le distanze dal confine e fra i fabbricati e per le altezze, si osservano le norme stabilite per la sottozona C2.

Art. 22 - ZONA H.

SOTTOZONE H1 -H2 DI TUTELA E DI RISPETTO.

Delimitano le porzioni di territorio comunale di rispetto e/o salvaguardia e tutela.

In particolare:

Sottozona H1 di rispetto cimiteriale, stradale e impianto di depurazione:

in questa sottozona sono comprese le fasce di rispetto stradale, anche se non specificatamente evidenziate nella cartografia, secondo le disposizioni del Codice della Strada D. L.vo 285/92 articolo 3, riportate nel successivo articolo 22 "viabilità".

Sono comprese inoltre le aree di rispetto cimiteriale e dell'impianto di depurazione, stabilite con raggio di 50 m. dalla recinzione.

Nella sottozona è vietata qualsiasi edificazione.

Sottozona H2 di rispetto archeologico e monumentale: appartengono a questa sottozona le aree ricadenti intorno alle emergenze archeologiche e monumentali, anche se non conosciute e non indicate in cartografia (Tavola 9) e non vincolate ai sensi della Legge 1089/39, ricadenti fuori dal centro abitato.

Sono da considerare appartenenti ad aree di tutela e salvaguardia, con vincolo di inedificabilità, le aree poste in una fascia di rispetto con raggio di 100 m. dai limiti di emergenza dei nuraghi complessi o villaggi nuragici e con raggio di 50 m. dai nuraghi a torre o da "domus de janas" o da monumenti in genere.

In queste aree è fatto divieto di spietramento e di costruzione di fabbricati.

Sono vincolate anche le aree adiacenti alle emergenze archeologiche ricadenti in

zona E, anche non indicate in cartografia (Tavola 9), poste oltre il raggio di cui all'articolo precedente, aventi raggio di 200 m. per i nuraghi complessi e di 150 per i nuraghi a torre, che con la presente norma vengono classificate aree di interesse archeologico ai sensi dell'articolo 1 della Legge 431/85, ed entro le quali, essendo sottoposte a vincolo paesaggistico ed al regime autorizzatorio di cui alla Legge 1497/39, qualsiasi intervento che comunque introduca limitazioni allo stato dei luoghi è soggetto al nulla osta preventivo della Soprintendenza Archeologica.

Per gli obblighi derivanti da rinvenimenti e scoperte di presumibile interesse storico - archeologico si fa riferimento a quanto disposto dall'articolo "Rinvenimenti e Scoperte" del Regolamento Edilizio.

Art. 23 - VIABILITÀ.

Le norme sulla viabilità riguardano le sezioni stradali e le distanze di rispetto dal confine stradale, come definito all'articolo 3 del Codice della Strada - D. L.vo 285/92.

Le sezioni stradali sono così stabilite:

- a) strade di viabilità primarie e principali di collegamento tra le zone ed i quartieri: larghezza minima 10 m., dei quali 7.50 riservati alla carreggiata;
- b) strade di viabilità secondaria e di lottizzazione: larghezza minima 8 m., dei quali 6 riservati alla carreggiata stradale.

Fuori dai limiti di circolazione dell'abitato, le distanze dal confine stradale da rispettare sulle nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti non possono essere inferiori a:

- a) m. 40 per la Strada Statale 131;
- b) m. 30 per le strade di tipo C (extraurbane secondarie con unica carreggiata, strade provinciali);
- c) m. 20 per le strade di tipo F (locali) ad eccezione delle strade vicinali, che sono le strade private ad uso pubblico, per le quali la distanza è di m. 10.

Fuori dal centro abitato, ma all'interno delle zone previste come edificabili o

trasformabili dallo strumento urbanistico generale in caso di concessione diretta (zona B) o di piani attuativi già esecutivi verrà rispettata la distanza di 10 m. dal confine per le strade di tipo C.

In questo caso per le strade di tipo F e urbane di quartiere le distanze non potranno essere inferiori a 3 m. ovvero saranno eguali a quelle stabilite dal piano attuativo o dalla planimetria di sistemazione delle aree di zona B, di cui all'art. 6 delle presenti norme.

Nelle curve stradali fuori dai centri abitati la fascia di rispetto è soggetta alle norme dell'art. 27 del D.P.R. n. 495/92. Nei progetti di costruzioni prossime alle curve stradali dovrà essere indicato il raggio di curvatura e la posizione rispetto alla corda congiungente i punti di tangenza. Nella costruzione dei muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza verranno osservate le seguenti distanze minime:

- fuori dai centri abitati per strade di tipo C: 3 m.;
- dentro i centri abitati per strade C urbane di quartiere e locali tipo F: sul confine stradale.

Nella costruzione di recinzioni eseguite con reti metalliche, fili spinati, siepi morte in legno, siepi vive e simili aventi altezza non superiore ad 1 m. verrà osservata la distanza minima da 1 m.. Mentre se l'altezza delle suddette recinzioni supera 1 m., la distanza non può essere inferiore a 3 m..

INDICE GENERALE

Art. 1 - Validità delle norme.....	pag. 1
Art. 2 - Cartografia	pag. 1
Art. 3 - Attuazione	pag. 1
Art. 4 - Aree soggette al regime autorizzatorio ex legge 1497/39.....	pag. 2
Art. 5 - Indirizzi di pianificazione e progettazione.....	pag. 2
Art. 6 - Studio di compatibilità paesistico ambientale	pag. 2
Art. 7 - Norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale	pag. 4
Art. 8 - Norme per le lottizzazioni	pag. 5
Art. 9 - Zonizzazione del territorio comunale	pag. 7
Art. 10 - Zona B di completamento.....	pag. 8
Art. 11 - Sottozona C1 di espansione dotata di P.A.	pag. 11
Art. 12 - Sottozona C2 da regolamentare con P.A.	pag. 11
Art. 13 – Sottozona D1 – artigianale commerciale parzialmente compromessa.....	pag. 14
Art. 14 - Sottozona D2 – artigianale commerciale dotata di P.A.	pag. 14
Art. 15 – Sottozona D3 – artigianale, commerciale e industriale da regolamentare con piano attuativo	pag. 14
Art. 16 - Zona E - Agricola	pag. 16
Art. 17 - Sottozona Agricola E1	pag. 21
Art. 18 - Sottozona Agricola E2	pag. 22
Art. 19 - Sottozona Agricola E5	pag. 22
Art. 20 - Sottozona G1 - Impianti tecnologici.....	pag. 22
Art. 21 - Sottozona G2 - Servizi per attività di interesse generale	pag. 22
Art. 22 - Zona H di rispetto stradale, cimiteriale, archeologico	pag. 23
Art. 23 - Viabilità	pag. 24

COMUNE DI SIAMAGGIORE
PIANO URBANISTICO COMUNALE
NORME URBANISTICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - VALIDITA' DELLE NORME

Le presenti norme si integrano con quelle del Regolamento Edilizio del Comune di Siamaggiore con riguardo alla disciplina urbanistica relativa alle zone del centro urbano, alle zone di espansione residenziale ed alle altre zone omogenee previste dall'art. 3 del D.Ass.EE.LL. Fin.Urb. del 20.12.1983 n° 2266/U.

Sono stabiliti i vari indici edilizi, le distanze fra gli edifici, le altezze ed in generale i vari vincoli che debbono essere rispettati nell'attività edificatoria.

Art. 2 - CARTOGRAFIA

E' interessato al Piano Urbanistico Comunale l'intero territorio del Comune ed in particolare l'aggregato urbano e la Borgata di Pardu Nou, rappresentati rispettivamente in scala 1:1000 e 1:2000, nonché le zone artigianali-commerciali e dei servizi generali poste lungo la S.S. 131 rappresentate in scala 1:5000.

Il territorio con le sottozone agricole è rappresentato in scala 1:10.000.

Art. 3 ATTUAZIONE

Il Piano Urbanistico Comunale prevede:

- a) le modalità di attuazione degli interventi con concessione diretta;
- b) l'esecuzione di piani urbanistici attuativi secondo le procedure previste dall'art. 21 della L.R. 45/89;
- c) le modalità di redazione dei piani di lottizzazioni di aree da parte dei privati secondo le prescrizioni di zona risultanti dalle presenti norme e secondo le indicazioni delle planimetrie allegate al P.U.C. nell'osservanza delle norme dettate dalla Legge Urbanistica n°1150/42, dalla Legge integrativa n° 765/67, dalla L.R.

22.12.1989 n° 45 e dalle disposizioni impartite dalla Regione Autonoma della Sardegna;

d) l'applicazione di vincoli su aree e beni determinati.

Art. 4 - AREE SOGGETTE AL REGIME AUTORIZZATORIO EX L. 1497/39.

Il regime di tutela e di autorizzazione di cui alla L.1497/39 art. 7 si applica alle aree poste all'interno della apposita perimetrazione segnata nella tavola della zonizzazione e nelle altre aree anche non definite graficamente, che costituiscono ambiti vincolati ex L.08.08.1985 n.431.

Ambiti vincolati sono le fasce di sponda dei corsi d'acqua e le aree di interesse archeologico attorno alle emergenze come stabilito per le zone di salvaguardia H.

Le opere pubbliche, per le quali non è richiesta la valutazione dell'impatto ambientale ai sensi dell'art. 1 del D.P.C.M. 377 del 10.08.88, e per le quali è prescritto l'autorizzazione di cui all'art. 7 della L.1497/39, previo studio di compatibilità ambientale di cui all'art. 7 successivo sono le seguenti:

- opere stradali ;
- opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;
- i depuratori consortili.

Art. 5 - INDIRIZZI DI PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE.

Al fine di garantire la valorizzazione anche degli aspetti percettivi e formali dei luoghi per le aree di salvaguardia ambientale (zone H) comprese le aree già interessate da cave di inerti, vengono formulati i seguenti indirizzi di pianificazione e di progettazione delle opere di trasformazione territoriale:

- Interventi di riedificazione ambientale con creazione di celle ecologiche con la funzione di incrementare la diversità di specie.
- Piantumazione ed inerbimento delle scarpate di scavo e delle colmate con funzione di consolidamento e diversificazione biologica.

- Piantumazione ed inerbimento delle aree delle scarpate delle strade di nuova formazione ed esistenti.
- Formazione di percorsi polifunzionali attrezzati.

Art. 6 - STUDIO DI COMPATIBILITA' PAESISTICO AMBIENTALE.

Nei casi in cui è prescritta la previa verifica di compatibilità ambientale i proponenti soggetti pubblici e privati debbono produrre ai competenti organi dell'Amministrazione regionale, in via preventiva o a corredo dell'atto da autorizzare, lo studio di compatibilità paesistico ambientale, si compone dei seguenti elaborati illustrativi e di indagine:

- a) individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria;
- b) descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
- c) caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;
- d) simulazione degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e sulle altri componenti ambientali, valutando anche le possibili alternative di localizzazione considerate ;
- e) concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

Lo studio di compatibilità paesistico ambientale è richiesto per la fattibilità tecnica dei vari progetti, piani, programmi suscettibili di esercitare un rilevante impatto paesistico ambientale.

Lo studio di compatibilità ambientale è richiesto per la realizzazione delle attrezzature e dei servizi anche relative alla fruizione naturalistica dell'ambiente,

correlata al rilascio al rilascio dell'occorrente autorizzazione di cui all'art. 7 della L.1497/39.

Art. 7 - NORME E PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEI PROGETTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE

I piani attuativi, particolareggiati o di recupero, riguardanti gli isolati del centro abitato parzialmente edificati, debbono rispettare il carattere tradizionale dell'ambiente, l'altezza degli edifici non sarà superiore alla media delle altezze degli edifici circostanti e nel recupero si dovranno valorizzare gli elementi architettonici tradizionali.

Ai fini della determinazione dei limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno, ai sensi dell'art. 2 del D.P.C.M. 01.03.91, viene stabilita la seguente classificazione per le diverse zone del territorio:

- Classe II - Zone residenziali A, B, e C di espansione, G di servizi generali.
- Classe III - Zona D.

Per l'accertamento degli effetti degli inquinanti persistenti sulla qualità delle acque sotterranee nonché per conoscere l'evolversi delle condizioni di sfruttamento delle falde, l'Amministrazione provvederà periodicamente a disporre le indagini necessarie.

Nei progetti di costruzioni stradali o che comunque comportino movimenti di terra sarà prevista la sistemazione dei rilevati e le scarpate degli scavi con la messa a dimora di talee e semina di prato. Inoltre saranno accertati l'esistenza di fenomeni di erosione accelerata e sarà verificata la stabilità dei pendii degli scavi di apertura delle cave per l'estrazione di inerti.

I progetti stradali di sistemazione o di nuova apertura dovranno prevedere sottopassi di uso faunistico.

I progetti delle nuove costruzioni in zona E agricola o in zona H di salvaguardia, dovranno prevedere barriere verdi di mascheramento degli edifici.

Per la tutela del paesaggio, compromesso dall'esecuzione di insediamenti saranno confrontate le caratteristiche dell'opera con i caratteri fisici del territorio in termini di colore, disegno e forma, correggendo i risultati in relazione ai rapporti geometrici esistenti fra la sagoma dell'opera ed il profilo del paesaggio di sfondo, attenuando l'impatto con piantumazioni o barriere vegetative.

Per visualizzare l'impatto il progetto preliminare dell'opera dovrà comprendere un elaborato di simulazione del paesaggio mediante fotomontaggi.

Art. 8 - NORME PER LE LOTTIZZAZIONI

La domanda volta ad ottenere l'autorizzazione alla lottizzazione deve essere sottoscritta dai proprietari di tutte le aree comprese nell'ambito del Piano di lottizzazione.

Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità di predisporre un piano di lottizzazione per mancanza di assenso degli altri proprietari interessati, possono predisporre uno studio urbanistico esteso all'intera zona e comunque all'estensione minima stabilita dalle presenti norme, previo nulla osta del Comune. In tale ipotesi verrà redatto il piano che verrà attuato per il comparto relativo alla proprietà dei proprietari promotori, che si accolleranno gli oneri per l'esecuzione delle opere occorrenti per l'urbanizzazione del comparto, secondo gli accordi col Comune risultanti dalla convenzione.

Le lottizzazioni, redatte e firmate da un professionista abilitato a termini di legge, devono:

- a) Prevedere, secondo un disegno organico, la sistemazione urbanistica del territorio, con la possibilità di attuazione con convenzioni per stralci funzionali relativi alle unità minime di intervento definite dalle presenti norme e approvate dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Comunale.
- b) prevedere le opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognatura di acque nere e bianche, eventuale impianto di depurazione,

rete idrica, impianto di illuminazione pubblica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, da concordare in fase di attuazione con l'ENEL, spazi di verde attrezzato, impianti di linea telefonica, da concordare in fase di attuazione con la S.I.P., dimostrazione della possibilità di allacciamento delle opere di urbanizzazione primaria agli impianti pubblici esistenti e del dimensionamento sufficiente di detti impianti per i maggiori carichi derivanti dalla lottizzazione in progetto, per gli interventi di notevole entità, la quota parte di opere di urbanizzazione secondaria a carico dei lottizzanti. Possono essere consentiti impegni minori in particolari casi in cui le superfici da lottizzare siano totalmente o parzialmente urbanizzate.

c) inquadarsi nelle previsioni del Piano Urbanistico Comunale senza pregiudicare le linee e gli sviluppi, anche per quanto attiene alla rete stradale principale, indispensabile per attuare razionalmente gli interventi edificatori.

I piani di lottizzazione devono comprendere i seguenti elaborati:

- 1) Relazione illustrativa, calcolo degli standards urbanistici e previsione delle opere di urbanizzazione.
- 2) Stralcio del Piano Urbanistico Comunale riferito alla zona interessata (norme di attuazione e planimetria).
- 3) Planimetrie:
 - a) Studio Urbanistico (1:500 o 1:1000);
 - b) Piano quotato ante e post sistemazione (1:500);
 - c) Studio planivolumetrico;
 - d) Piano catastale ed elenco delle ditte e quote di proprietà.
- 4) Norme di attuazione integrative al Piano Urbanistico Comunale.
- 5) Tipologie edilizie (1:200).
- 6) Progetti di massima delle reti idriche, fognarie, stradali, elettriche, telefoniche e di illuminazione pubblica.
- 7) Relazione geotecnica e geologica.

- 8) Computo metrico estimativo delle opere, con applicazione dei prezzi risultanti dal Prezziario Regionale delle Opere Pubbliche.
- 9) Schema di convenzione.

Art. 9 - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il Comune di Siamaggiore è articolato nell'ambito delle seguenti zone e sottozone omogenee:

Zona B:

Sottozona B1: Zona interna del centro abitato e di completamento residenziale.

Sottozona B2: Completamento residenziale periferico della Borgata di Pardu Nou.

Zona C: Espansione residenziale da regolamentare con piani di lottizzazione.

Zona D:

Sottozona D1: Aree con insediamenti artigianali e commerciali (sottozona compromessa).

Sottozona D2: Sottozona regolamentata dal Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) già parzialmente urbanizzata.

Sottozona D3: Sottozona a destinazione industriale, artigianale e commerciale da regolamentare con piano attuativo.

Zona E: Zona agricola.

Sottozona E1: a produzione agricola tipica e specializzata (zona ad orti irrigui, carciofaie e frutteti).

Sottozona E2: a estensione prevalente con funzione agricolo-produttiva, seminativi e pascolativi.

Sottozona E4: Pardu Nou - Area organizzata come centro rurale.

Sottozona E5: aree marginali, cave dismesse, cave in attività.

Zona G: Servizi generali: Parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti riservati a servizi di interesse generale e sovracomunale.

Zona H di Salvaguardia:

Sottozona H1: di rispetto stradale, cimiteriale o igienico, archeologico, impianto di depurazione e servitù militare.

Sottozona H2: rispetto ambientale.

Aree S: Spazi pubblici per servizi:

S1: Aree per l'istruzione.

S2: Attrezzature di interesse comune, e per pubblici servizi, comprese le aree riservate per protezione civile.

S3: Spazi pubblici attrezzati per gioco, sport, attrezzature.

S4: Aree per parcheggi pubblici.

Per l'edificazione non è consentita l'utilizzazione di aree con indici di fabbricabilità relativi a diverse zone omogenee, salva la dimostrazione della complementarità risultante dalla relazione di sviluppo agricolo o zootecnico aziendale.

Art. 10 - ZONA B - SOTTOZONA B1 DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE DELL'AGGREGATO URBANO.

La zona interessa gli isolati dell'abitato, di costruzione anche recente, caratterizzati da una viabilità di formazione episodica e non preordinata.

Indici edilizi - Per essa si prescrive una edificazione con indice fabbricabilità fondiaria che non superi i 3 mc/mq di utilizzazione fondiaria e che potrà essere elevata a 5 mc/mq con piano particolareggiato.

Il rapporto di copertura non potrà essere superiore a 4/5.

Distanze - Di norma le costruzioni saranno eseguite sul filo strada ove sia individuabile una caratterizzazione continua.

In caso di costruzioni su nuovi allineamenti stradali gli edifici devono risultare su un allineamento che sarà determinato dal Comune in relazione alla larghezza della strada ed all'altezza consentita ed alla situazione preesistente.

Sono ammesse le costruzioni sul confine di proprietà. In caso di arretramento la distanza minima fra le pareti finestrate e qualsiasi corpo di fabbrica (fatta eccezione per le pertinenze o locali di servizio), non potrà essere inferiore a ml. 8 (otto).

Potranno essere costruite pareti finestrate verso il fondo ineditato del vicino a distanza superiore o uguale a ml. 4 (quattro).

Le distanze fra le costruzioni potranno essere ridotte a 3 m., quando le pareti prospettanti sono cieche o abbiano solamente aperture con le caratteristiche delle luci legali.

Potranno essere costruite pareti cieche verso il fondo ineditato del vicino a distanza superiore o uguale a ml. 1.5.

Sono da considerare cieche le pareti con luci e quelle altre aperture che non siano da considerare vedute.

Le costruzioni accessorie di servizio quando non siano in aderenza alla costruzione principale saranno poste da questa e fra loro alle distanze stabilite dal codice civile.

Nelle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a ml. 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze fra le pareti comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, é consentita la riduzione delle distanze nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti é consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle previste per le pareti finestrate, purché nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Altezze - L'altezza degli edifici non potrà superare l'altezza media degli edifici preesistenti e circostanti entro il raggio di percezione visiva dalla strada e dalle adiacenze.

L'altezza delle recinzioni interne non potrà superare 2.80 m., mentre le recinzioni verso la strada saranno a giorno con altezza del muretto di base non superiore a 1.20 m..

Carattere delle costruzioni - Le nuove costruzioni devono inserirsi in modo coerente con i volumi esistenti al contorno al fine di armonizzare col disegno urbano preesistente ed uniformarsi al carattere della tradizione locale, in particolare i manti di copertura dovranno essere in tegole coppi e comunque in laterizio.

Dovranno evitarsi, almeno nei prospetti che sono in diretto rapporto visuale con la via pubblica, elementi di finitura o dimensioni di apertura che risultino in contrasto con quelle tradizionali.

Per le tinteggiature sarà concordata la scelta dei tipi e dei colori sulla base della cartella dei colori predisposta dall'Amministrazione.

Nell'ambito degli attuali isolati sono consentiti i cortili chiusi e le chiostrine.

Oltre i fabbricati per abitazioni sono ammessi, uffici e negozi, e servizi connessi con le residenze nonché laboratori artigianali non molesti a giudizio della C.E.C., e che comunque rientrino nei limiti di esposizione al rumore della Classe II.

Si fa divieto di installazioni di tipo produttivo industriale.

Aree per la sosta e servizi - Ogni nuovo edificio deve essere dotato di una superficie per la sosta privata pari a 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

All'interno dei cortili sono consentite costruzioni accessorie a condizione che rientrino nell'indice di fabbricabilità e nel rapporto di copertura e che non superino l'altezza di m.2,80 al colmo.

Pluralità di costruzioni in zona di completamento - Quando non sia definita la viabilità e quando l'area abbia estensione tale da consentire l'edificazione di più case, per il rilascio della concessione dovrà essere approvata la planimetria di sistemazione generale dell'area dalla quale risulti la previsione planivolumetrica delle edificazioni ed il progetto delle opere di urbanizzazione primaria. Detti elaborati potranno essere predisposti per comparti con le modalità previste dall'art. 3 c.3 della L.R. 20/91 per le lottizzazioni.

In caso di mancanza di accordo fra i proprietari gli elaborati verranno predisposti dal Comune con spese di redazione a carico dei proprietari.

I proprietari hanno l'obbligo della cessione gratuita delle aree occorrenti per le sedi viarie e assumono l'onere della esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Per le nuove costruzioni, su parere del C.E.C., il Sindaco potrà ordinare gli arretramenti ed i nuovi allineamenti stradali che venissero ritenuti necessari in relazione alla sicurezza della circolazione veicolare.

Art. 11 - SOTTOZONA B2 DI COMPLETAMENTO PERIFERICO DELLA BORGATA DI PARDU NOU

La sottozona interessa gli isolati periferici della Borgata di Pardu Nou, per i quali la destinazione residenziale esistente consente l'attribuzione di zona di completamento e quindi l'applicazione degli indici a questa afferenti, seppure convenientemente ridotti.

Indici edilizi. - L'indice fondiario massimo è di 1,5 mc/mq.. Il rapporto di copertura massimo è di 1/2. All'interno dei lotti sono consentite costruzioni di servizio, nel rispetto degli indici sopra riportati.

Distanze - La distanza dal confine stradale non sarà inferiore a 6 m., fatta eccezione per le sopraelevazioni dell'esistente. Per la distanza fra i fabbricati e locali di servizio si applicano le stesse norme stabilite per la sottozona B1.

Sono consentite le costruzioni sul confine di zona con facoltà di apertura di vedute quando il terreno adiacente appartenga allo stesso proprietario della costruzione.

Altezza - Le costruzioni potranno avere fino a due piani fuori terra con altezza massima di 7,00 m..

Per le recinzioni si rimanda alle norme della sottozona B1.

Art. 12 - ZONA C DI ESPANSIONE RESIDENZIALE DA REGOLAMENTARE CON PIANI DI ATTUAZIONE.

E' destinata ad insediamenti residenziali unitari per i quali devono predisporci piani attuativi: pertanto l'edificazione é consentita se il fabbricato sorgerà su un lotto facente parte della lottizzazione convenzionata.

La superficie minima da lottizzare dovrà essere di almeno 5.000 mq senza soluzione di continuità.

La distanza dei fabbricati dal filo stradale non potrà essere minore di m.5, salva la possibilità di proseguire allineamenti già definiti.

Sono ammesse costruzioni sul confine di proprietà. In caso di arretramento la distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a m.8 (otto). Potranno essere costruiti muri con pareti finestrate verso il fondo ineditato del vicino a distanza non inferiore a m.4 (quattro). Sono ammessi distanze inferiori fra fabbricati fino a un minimo di m.4 (quattro) quando le fronti prospettanti siano cieche. Potranno essere costruiti edifici con pareti cieche o senza vedute verso il fondo ineditato del vicino a distanza non minore di m.2 (due).

Sono ammesse case d'abitazione singole, binate, o a schiera.

Sono ammesse piccole costruzioni di servizio all'interno dei lotti, esse debbono essere di un solo piano fuori terra e non devono superare l'altezza di m. 2.80 al colmo.

Le costruzioni di servizio saranno situate nei lotti secondo un disegno preordinato risultante nel planivolumetrico, con uniformità di altezze e di caratteristiche costruttive.

Sono ammessi laboratori artigianali non molesti né nocivi o volumi per la destinazione commerciale o al servizio delle residenze.

E' fatto divieto della formazione di cortili chiusi e di chiostrine.

Il rapporto di copertura massimo è stabilito nel valore di 2/5, con possibilità di supero per le costruzioni di servizio.

Per ogni nuovo edificio saranno riservate idonee aree per la sosta privata nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

Sarà prevista la sistemazione a verde degli spazi di liberi.

Le recinzioni verso la strada saranno a giorno con altezza del muretto di base non superiore a m. 1.20, e quelle interne (verso le proprietà private) non potranno avere altezze maggiori di m.2.80.

Anche senza l'intervento di tutti i proprietari, previa autorizzazione del Comune, uno o più proprietari possono predisporre il piano di lottizzazione che deve comprendere l'estensione minima suddetta.

In tale ipotesi il piano potrà essere attuato per stralci funzionali convenzionabili separatamente e studiati in modo che nello stralcio siano compresi gli spazi pubblici relativi, nella misura prevista dal presente articolo, come stabilito nell'art. 8 sulle lottizzazioni.

Nel piano devono essere definite le aree dei lotti edificabili (superficie fondiaria) e quelle per il verde pubblico, i servizi primari, la viabilità e la sosta.

La ripartizione degli standards sarà effettuata nel seguente modo, con riferimento alla superficie territoriale: 4% per l'istruzione (S1), 2% interesse comune (S2), 5% per spazi pubblici attrezzati (S3), 1% per parcheggi (S4).

Detti spazi potranno essere opportunamente accorpati, comunque non potranno in totale avere estensione inferiore al 12 %.

Con riferimento al numero degli abitanti insediabili dovrà essere assicurata una dotazione di almeno 12 mq/abitante.

L'indice massimo di fabbricabilità territoriale sarà di 1,00 mc/mq e l'indice massimo di fabbricabilità fondiario sarà di 1,50 mc/mq.

Il volume dovrà essere ripartito in conformità delle disposizioni di cui all'art. 4 del citato D.Ass.Urb. 2266/83.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare i m. 7.00 corrispondente a due piani fuori terra, da misurare rispetto al piano di sistemazione esterna dal lato a strada.

Art. 13 -ZONA D - SOTTOZONA D1 - PARZIALMENTE COMPROMESSA.

In questa sottozona insistono costruzioni con destinazione artigianale e commerciale, che potranno essere ampliate entro i limiti di 1/20 del volume esistente.

Sono consentiti inoltre gli interventi previsti dall'art. 31 della L.457/78 di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione.

Per gli interventi di nuova costruzione è richiesta la lottizzazione convenzionata o il piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

I piani attuativi rispetteranno le norme della sottozona D3.

Art. 14 - SOTTOZONA D2 - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE (P.I.P.)

E' la zona regolamentata dal Piano degli insediamenti produttivi, per la quale sono da applicare le specifiche norme di attuazione vigenti, alle quali si rinvia.

In caso di varianti saranno rispettate le norme del seguente articolo 15.

Art. 15 - SOTTOZONA D3 - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE.

La costruzione è consentita solo se ricade in un lotto facente parte di una lottizzazione convenzionata.

La lottizzazione dovrà comprendere l'intera estensione prevista nel piano.

Anche senza l'adesione di tutti i proprietari, uno o più proprietari, previa autorizzazione del Comune, possono predisporre il Piano di lottizzazione con le modalità ed alle condizioni stabilite dall'art. 3 c.3 della L.R. n.20/91.

Nei lotti, oltre agli edifici ed impianti di carattere artigianale o commerciali sono consentiti uffici, magazzini ed attrezzature di servizio.

Non è consentita la costruzione di edifici per l'abitazione ad eccezione dei locali indispensabili per il personale di custodia.

Nella lottizzazione dovrà essere distinta la parte della sottozona per insediamenti produttivi, comprendenti anche i locali per l'esposizione, dalla sottozona con destinazione esclusivamente commerciale.

Nei lotti, oltre agli edifici ed agli impianti di interesse industriale artigianale e commerciale, sono consentiti uffici, magazzini, mense ed attrezzature di servizio.

Nelle lottizzazioni che comprendono lotti artigianali e commerciali, con riguardo agli insediamenti produttivi, sarà prevista una dotazione per standards di interesse comune, spazi pubblici attrezzati e parcheggi, escluse le sedi viarie, non inferiore al 10% della quota parte di superficie totale dell'intervento calcolata in relazione al rapporto della superficie dei lotti artigianali e della superficie totale dei lotti, con la formula $10\% St \times \frac{Sa}{Sa + Sc}$, dove St è la superficie totale dell'intervento,

Sa è la superficie dei lotti artigianali ed Sc è la superficie dei lotti commerciali.

Mentre per il comparto di carattere commerciale le dotazioni da destinare a spazi pubblici o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, sono stabilite nella misura di 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti nella lottizzazione, di cui almeno la metà destinati a parcheggio, in aggiunta a quelli di cui all'articolo 18 della legge 765.

Le costruzioni su lotti finitimi possono essere unite o aderenti, se distaccate dal confine devono essere tenute a distanza non minore di 6,25 m..

Tra pareti, di cui una finestrata, la distanza minima è pari all'altezza del fabbricato più alto.

La distanza dal confine stradale non deve essere inferiore a 6,00 m..

All'interno devono essere lasciate aree per parcheggio privato in misura non inferiore a 1 mq su ogni 10 mc di costruzione.

L'indice di fabbricabilità fondiario è stabilito nel valore massimo di 7,00 mc/mq.

Il rapporto di copertura non potrà superare 1/2.

L'altezza massima non potrà superare 12,50 m, salvo accertate necessità in relazione all'iniziativa industriale o commerciale.

Il lotto minimo sarà di 800 mq..

Art. 16 - ZONA E - AGRICOLA.

La zona E agricola, ai sensi della Direttive per le Zone Agricole stabilite col D.P.G.R.03.08.94 n.228, si suddivide nelle seguenti quattro sottozone:

E1) comprende le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata (zona olivetata ed orto irriguo, carciofaie);

E2) sottozona a estensione prevalente con funzione zootecnica e agricolo-produttiva (seminativo irriguo ed asciutto, pascoli).

E4) Borgata di *Pardu Nou*, caratterizzata dalle preesistenze insediative con organizzazione di centro rurale, orto misto a frutteto.

E5) Aree marginali, cave dismesse da sistemare e da reintegrare nell'ambiente.

Norme comuni alle sottozone agricole.

Nei progetti delle costruzioni in zona agricola dovrà esporsi in relazione l'utilizzazione agricola e le previsioni di sviluppo aziendale con la descrizione della situazione attuale e la giustificazione tecnico economica delle ipotesi di sviluppo e di miglioramento previste da porre in relazione agli interventi di edificazione in progetto.

Le residenze debbono essere connesse alla conduzione del fondo.

E' consentita l'edificazione degli annessi agricoli o delle residenze, con l'accorpamento di fondi non contigui, a distanza minore di 500 m. dal perimetro del centro abitato e della zona B2 di Pardu Nou solo se i terreni ricadenti all'interno del raggio suddetto abbiano estensione non minore del 20% dell'area occorrente per l'attuazione del volume.

I volumi, sia degli annessi agricoli che delle residenze, vengono calcolati computando la cubatura totale compresa fra le superfici esterne delle murature, il piano di sistemazione esterna e l'estradosso della copertura senza esclusione delle parti aperte verso l'esterno, in deroga alla norma di R. E. sulla esclusione dei volumi aperti verso l'esterno.

Ai fini della determinazione del volume edificabile e della esistenza delle estensione minima di intervento, è ammessa l'utilizzazione di fondi non contigui componenti l'azienda, compresi quelli posti in Comuni contermini, a condizione che i fondi risultino separati dalla perimetrazione del Comune.

Ad evitare che aree agricole già computate per precedenti edificazioni vengano utilizzate per nuove edificazioni, su tutte le aree che vengono computate in progetto a fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri delle proprietà immobiliari, da esibire prima del rilascio della concessione.

Dette aree sono evidenziate sulle mappe catastali tenute nell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il Comune che rilascia la concessione trasmetterà ai comuni contermini nei quali ricadono aree utilizzate per l'edificazione, l'attestato delle apposizioni del vincolo di *non edificazione totale o parziale*, trascritto nei registri delle proprietà immobiliari.

I volumi edificabili derivanti da fondi con indici di fabbricabilità fondiaria differenti, si calcolano applicando alla estensione dei fondi gli indici edilizi che competono ai singoli fondi.

L'altezza massima è di m. 7.00, con due piani fuori terra compreso il seminterrato, con l'eccezione di sili, essiccatoi e fabbricati strumentali che impongono altezze maggiori.

Le costruzioni per le residenze possono attuarsi solo se connesse alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, nella misura giustificata nel piano di utilizzazione agricola o piano di sviluppo aziendale e nei limiti massimi di fabbricabilità fondiaria.

Per le costruzioni esistenti in zone agricole sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli indici stabiliti per le sottozone. E' consentita la demolizione e ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, dovrà essere compatibile con le destinazioni ammesse dalle Direttive per zone agricole di cui al D.P.G.R. n.228/94, articolo 3 comma 1.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi, cioè con carico di bestiame superiore ai minimi dei comparti produttivi previsti dalle direttive regionali vigenti, debbono rispettare le distanze di mt 50 dal confine di proprietà.

I fabbricati degli allevamenti zootecnico-intensivi debbono rispettare dai confini delle zone B, C, D, la distanza di 500 mt per gli allevamenti suini, 300 mt per avicunicoli, 100 mt per bovini, ovicaprini ed equini.

I fabbricati per gli allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura sull'area di pertinenza non maggiore di 0,50. Per area di pertinenza si intende l'area del recinto nel quale sono sistemati i ricoveri del bestiame.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale saranno ubicati nelle zone D secondo le rispettive destinazioni.

Sui fondi finitimi, i fabbricati che non superano l'altezza massima di m. 3.00, misurata all'estradosso della copertura, possono sorgere in confine o in aderenza.

Per altezze maggiori sarà osservata una distanza del confine non inferiore alla stessa altezza del fabbricato.

Le serre fisse senza strutture murarie fuori terra non sono considerate costruzioni che debbano rispettare le distanze dai confini di proprietà.

Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra, ovvero stabilmente collegate al terreno, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono senza limiti di volumetria.

Ogni serra, purché volta alla protezione ed alla forzature delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto nulla osta di cui all'art. 7 della L.1497/39.

Per gli edifici esistenti ubicati nelle fasce di rispetto stabilite dal Codice della strada, come modificato dal D.P.R n.492/92 art. 26, 27, 28. e nelle aree H di salvaguardia vincolate come inedificabili sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente.

Gli interventi suddetti saranno consentiti purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione, con il mantenimento della destinazione d'uso in area

agricola adiacente anche se l'estensione del fondo è inferiore alle superfici minimi fissate per le sottozone.

Ferme restando le prescrizioni di cui alla L. n. 319/76 e circolare di attuazione e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento entro tre anni dall'entrata in vigore delle Direttive D.P.G.R. 228/94, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna, entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione comunale.

Agriturismo. E' consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria di quella agricola o zootecnica.

Qualora venga richiesta la concessione per la costruzione di nuove strutture aziendali comprendenti attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica.

Per ogni posto letto viene computato un volume massimo di 50 mc.

Le volumetrie per i posti letto sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda in cui si esercita attività agrituristica.

La superficie del fondo non deve essere inferiore a Ha 3 (tre).

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie, complementare all'attività agrituristica individuata nel progetto, che abbia estensione non inferiore a 3 Ha. Deve impegnarsi inoltre a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

Punti di ristoro. I punti di ristoro, così come definiti dall'art. 4 del D.Ass.EE.LL. Fin. Urb.n. 2266/83, sono ammessi anche se indipendenti dall'azienda agricola. Sono dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0.01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0.10 mc/mq.

Il lotto vincolato per la costruzione di un punto di ristoro deve avere estensione minima di 3 Ha.

In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3 Ha vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di 3 Ha relativa al fondo agricolo.

La costruzione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro delle zone B, C, D, G non inferiore a 500 mt., salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale.

Impianti di interesse pubblico. Sono le cabine ENEL, centrali telefoniche e simili. L'indice fondiario è di norma 0.03 mc/mq e può essere elevato fino a 1.00 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale.

Le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale sono ammesse anche in zona agricola.

L'indice di fabbricabilità massimo è stabilito in 0.10 mc/mq.

Per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali è stabilito un indice fondiario massimo di 0.01 mc/mq.

Art. 17 - SOTTOZONA AGRICOLA E1.

Sono le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata, che sono costituite principalmente dagli orti irrigui, carciofaie ed oliveti.

L'indice di fabbricabilità fondiario, riferito all'estensione dei fondi anche non contigui costituenti l'azienda, non deve superare per le residenze il valore massimo di 0,03 mc/mq.

Per fabbricati ed impianti relativi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, ed alla trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, l'indice massimo è 0.20 mc/mq.

I volumi delle residenze e degli annessi agricoli si calcolano con gli indici suddetti riferiti alla totale estensione dei fondi.

E' ammessa la costruzione sul confine di proprietà nei modi stabiliti all'art. 16.

Sia per le residenze che per i fabbricati e impianti del comma precedente la superficie minima di intervento è stabilita in via generale in 1 Ha, che è ridotta a 0.50 Ha per impianti serricoli, impianti agrumicoli, impianti orticoli e impianti vivaistici.

Nei terreni con estensione minore di 1 Ha adibiti a oliveto, vigneto o frutteto è ammesso il vano deposito con superficie coperta di 25 mq. ed altezza massima di m. 2.50.

Art. 18 - SOTTOZONA AGRICOLA E2.

Sono le aree costituite prevalentemente da seminativi irrigui o asciutti o da pascoli, ricadenti nella parte nord del territorio comunale.

La superficie minima di intervento per i fabbricati connessi all'uso agricolo e zootecnico è di 1 Ha, con indice di 0.10 mc/mq per i fabbricati connessi alla conduzione del fondo e di 0.03 per le residenze relative.

L'indice fondiario 0.10 mc/mq è elevabile a 0.20 con Delibera del Consiglio Comunale.

Art. 19 - SOTTOZONA AGRICOLA E4.

Viene compresa in questa sottozona la Borgata di *Pardu Nou*, caratterizzata dalle preesistenze insediative con organizzazione di centro rurale.

La Borgata comprende, oltre la sottozona E4, anche la sottozona di B2 di completamento residenziale.

L'indice fondiario massimo viene stabilito in 0.20 mc/mq per i fabbricati connessi alla conduzione del fondo.

Per la residenza l'indice fondiario viene limitato a 0.01 mc/mq, in quanto le residenze dei diversi poteri ricadono nelle zone B2 di completamento.

Il volume per le residenze derivante dall'indice sopra determinato non è cumulabile col volume edificabile nella zona di completamento.

Ai fini della edificazione sia di residenze sia di edifici connessi alla conduzione del fondo non è consentito l'accorpamento di aree esterne alla sottozona.

Le costruzioni degli annessi agricoli e delle residenze rispetteranno dal confine della zona B2 una distanza minima di m. 10.00.

Su fondi finitimi ricadenti in sottozona E4 è consentita la costruzione sul confine quando i fabbricati non superano l'altezza di m. 3.00.

Per altezze maggiori sarà osservata una distanza dal confine non inferiore alla stessa altezza del fabbricato.

Art. 20 - SOTTOZONA AGRICOLA E5.

Aree marginali, cave dismesse da sistemare e da reintegrare nell'ambiente.

Sono ammessi i punti di ristoro ed attrezzature per il recupero sociale o per lo svago con indice fondiario massimo di 0.10 mc/mq.

L'indice di fabbricabilità massimo per gli edifici connessi all'attività agricola è fissato in 0.20 mc/mq e per le residenze in 0.03 mc/mq.

Le sistemazioni delle cave dismesse per uso edificatorio saranno concesse o autorizzate previo studio di compatibilità paesistico-ambientale.

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento, sia per gli edifici connessi alla conduzione del fondo sia per le residenze sono di 1 (uno) Ha.

Art. 21 - ZONE G - SERVIZI GENERALI.

La zona G potrà essere edificata per impianti e servizi di interesse generale pubblici o privati, quali attività sportive e ricreative, culturali, di ristorazione, di trattenimento e spettacolo e strutture ricettive.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq che potrà essere incrementato fino a 1,00 mc/mq previa predisposizione di piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

Il Comune può concedere l'autorizzazione per la predisposizione di piani attuativi di iniziativa privata intesi a realizzare attrezzature o impianti di pubblico interesse con l'indice territoriale incrementato fino a a 1,00 mc/mq., previa approvazione della finalità dell'iniziativa che sarà rivolta al servizio della collettività e che sia da considerare sostitutiva della pubblica iniziativa.

I piani attuativi saranno predisposti come piani di lottizzazione.

Le aree per le dotazioni di uso pubblico da cedere al Comune saranno riservate in misura non minore del 15% della superficie territoriale.

Per le distanze dal confine e fra i fabbricati si osservano le norme stabilite per la zona C (art. 12).

L'altezza massima dei fabbricati non potrà essere superiore a m. 10.50, elevabile a seconda delle esigenze, con delibera del Consiglio Comunale.

Art. 22 - ZONA H - SALVAGUARDIA.

Sono le parti del territorio che rivestono particolare pregio naturalistico o ambientale, nonché le aree comprese nelle distanze di rispetto dal cimitero e nelle distanze di rispetto stradale e dall'impianto di depurazione e delle emergenze archeologiche.

Art. 23 - SOTTOZONA H1 DI RISPETTO STRADALE, CIMITERIALE, ARCHEOLOGICO, IMPIANTO DI DEPURAZIONE E SERVITU' MILITARE.

In queste sottozone è vietata qualsiasi edificazione, con le eccezioni disposte all'art. 16 delle presenti norme per le costruzioni in fregio alle strade, fatta salva la facoltà di deroga ai sensi dell'art. 41 quater della L.1150/42.

Al contorno dell'impianto di depurazione del P.I.P. le edificazioni saranno quelle previste nel piano attuativo.

Le fasce di rispetto stradale, anche se non specificatamente evidenziate nella cartografia, sono quelle stabilite dal D.P.R. 16/12/92 n°495 e successive modificazioni (art. 26, 27, 28).

Le emergenze archeologiche e monumentali in genere anche non individuate nella cartografia, e non vincolate ai sensi della L. 1089/39, ricadenti fuori dal centro abitato, sono da considerare appartenenti ad aree di tutela e salvaguardia con vincolo di inedificabilità per una fascia di rispetto con raggio di 100 m. dai limiti di emergenza dei nuraghi complessi o villaggi nuragici e con raggio di 50 m. dai nuraghi a torre o da "domus de janas" o da monumenti in genere.

Sono vincolate anche le aree adiacenti alle emergenze archeologiche, anche non indicate in cartografia, poste oltre il raggio di cui all'articolo precedente. aventi raggio di 200 m. per i nuraghi complessi e di 150 per i nuraghi a torre, che con la presente norma vengono classificate aree di interesse archeologico ai sensi dell'art. 1 della L.431/85, ed entro le quali, essendo sottoposte a vincolo paesaggistico ed al regime autorizzatorio di cui alla L.1497/39, qualsiasi intervento che comunque introduca limitazioni allo stato dei luoghi è soggetto al nulla osta preventivo della Soprintendenza archeologica.

Per gli obblighi derivanti da rinvenimenti e scoperte di presumibile interesse storico-archeologico si fa riferimento a quanto disposto dall'art. 45 del Regolamento Edilizio.

Art. 24 - SOTTOZONA H2 DI RISPETTO AMBIENTALE.

Le aree ricadenti in questa sottozona sono soggette al regime autorizzatorio previsto dall'art. 1 della L.431/85 (L. Galasso).

Ricade in questa sottozona tutta l'area della golena del fiume Tirso, dalle sponde del fiume all'argine ed inoltre le fasce di sponda del corso d'acqua Rio Saoru per una larghezza di 150 m. per lato.

Art. 25 - VIABILITA'.

Le norme sulla viabilità riguardano le sezioni stradali e le distanze di rispetto dal confine stradale, come definito all'art. 3 del Cod. Str. - D. L.vo 285/92.

Le sezioni stradali sono così stabilite:

- a) strade di viabilità primarie e principali di collegamento tra le zone ed i quartieri: larghezza minima 10 m., dei quali 7.50 riservati alla carreggiata;
- b) strade di viabilità secondaria, di lottizzazione: larghezza minima 8 m., dei quali 6 riservati alla carreggiata stradale.

Fuori dai limiti di circolazione dell'abitato, le distanze dal confine stradale da rispettare sulle nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti non possono essere inferiori a:

- a) m. 30 per le strade di tipo C (extraurbane secondarie con unica carreggiata);;
- b) m. 20 per le strade di tipo F (locali) ad eccezione delle strade vicinali, che sono le strade private ad uso pubblico, per le quali la distanza è di m. 10.

Per le strade di tipo C, fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale in caso di

concessione diretta (zona B) o di piani attuativi già esecutivi verrà rispettata la distanza di 10 m.

In questo caso per le strade di tipo F e urbane di quartiere le distanze non potranno essere inferiori a 3 m. ovvero saranno eguali a quelle stabilite dal piano attuativo o dalla planimetria di sistemazione delle aree di zona B.

Nelle curve stradali fuori dai centri abitati la fascia di rispetto è soggetta alle norme dell'art. 27 del D.P.R. n. 495/92.

Nei progetti di costruzioni prossime alle curve stradali dovrà essere indicato il raggio di curvatura e la posizione rispetto alla corda congiungente i punti di tangenza.

Nella costruzione dei muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza verranno osservate le seguenti distanze minime:

- fuori dai centri abitati per strade di tipo C: 3 m.;
- dentro i centri abitati per strade C urbane di quartiere e locali tipo F: sul confine stradale.

Nella costruzione di recinzioni eseguite con reti metalliche, fili spinati, siepi morte in legno, siepi vive e simili aventi altezza non superiore ad 1 m. verrà osservata la distanza minima da 1 m..

Mentre se l'altezza delle suddette recinzioni supera 1 m., la distanza non può essere inferiore a 3 m..

INDICE GENERALE

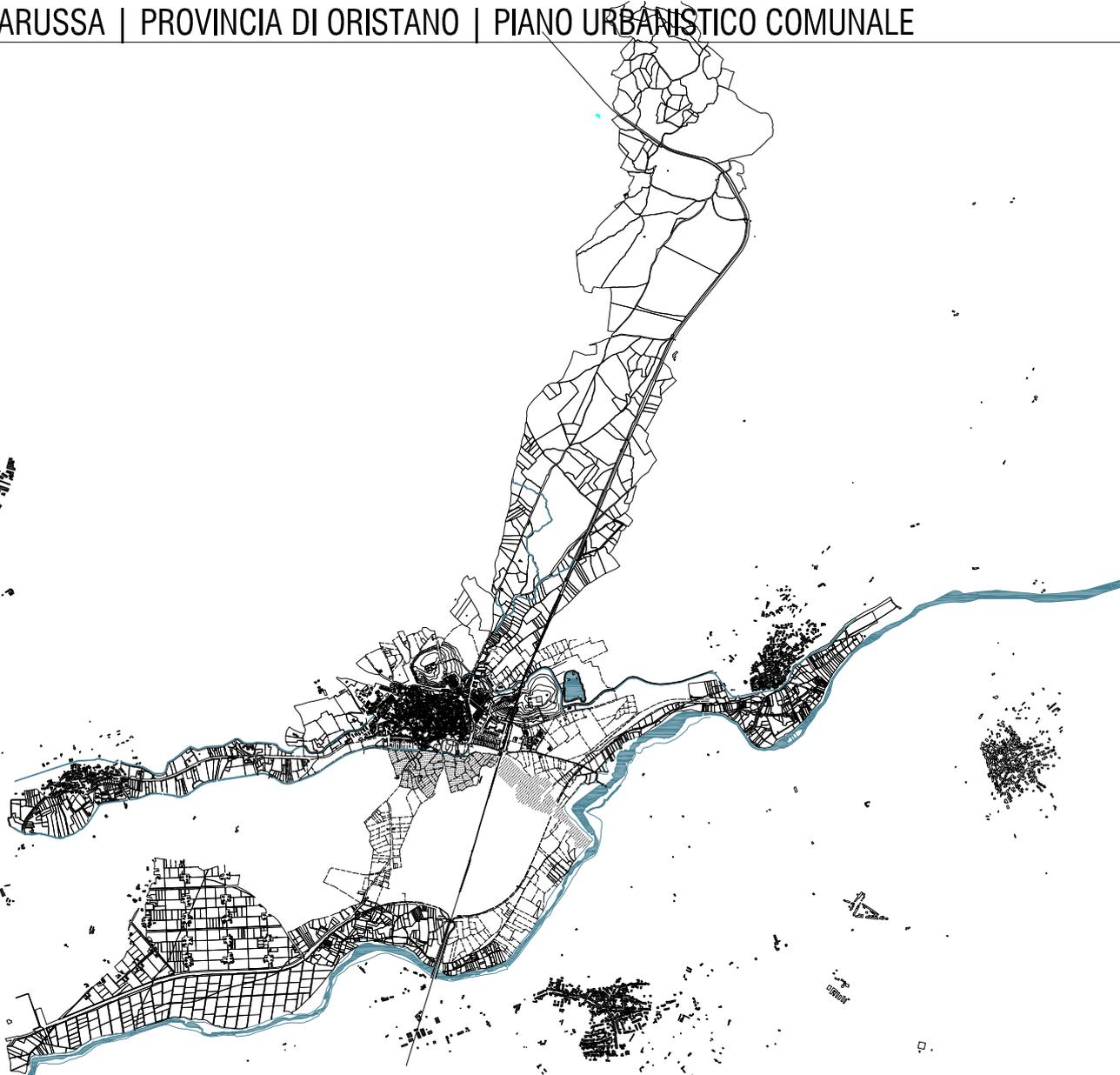
Art. 1 - Validità delle norme	pag. 1
Art. 2 - Cartografia	pag. 1
Art. 3 - Attuazione.....	pag. 1
Art. 4 - Aree soggette al regime autorizzatorio ex legge 1497/39.....	pag. 2
Art. 5 - Indirizzi di pianificazione e progettazione	pag. 2
Art. 6 - Studio di compatibilità paesistico ambientale	pag. 3
Art. 7 - Norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale	pag. 4
Art. 8 - Norme per le lottizzazioni	pag. 5
Art. 9 - Zonizzazione del territorio comunale	pag. 7
Art. 10 - Zona B - Sottozona B1 di completamento residenziale dell'aggregato urbano.....	pag. 8
Art. 11 - Sottozona B2 di completamento periferico della borgata di Pardu Nou	pag. 11
Art. 12 - Zona C di espansione residenziale da regolamentare con piani di attuazione	pag. 12
Art. 13 - Sottozona D1 - Parzialmente compromessa	pag. 14
Art. 14 - Sottozona D2 - Industriale, Artigianale (P.I.P.).....	pag. 14
Art. 15 - Sottozona D3 - Industriale, artigianale commerciale.....	pag. 14
Art. 16 - Zona E - Agricola	pag. 16
Art. 17 - Sottozona E1	pag. 21
Art. 18 - Sottozona E2.....	pag. 22
Art. 19 - Sottozona E4.....	pag. 22
Art. 20 - Sottozona E5.....	pag. 23
Art. 21 - Zone G - Servizi generali.....	pag. 23
Art. 22- Zona H - Salvaguardia	pag. 24

Art. 23- Sottozona H1 - di rispetto stradale, cimiteriale, archeologico e
impianto di depurazione pag. 24

Art. 24 - Sottozona H2 di rispetto ambientale..... pag. 25

Art. 25 - Viabilità pag. 25

=====



OGGETTO: Norme tecniche di attuazione

Allegato D2

COORDINATORE UFFICIO DEL PIANO | Arch. Gianfranco Sanna
Studio di Progettazione - via DeCastro, 16 - Oristano - tel/fax:0783/465045

ARCHITETTO Arch. Giovanni Maria Filindeu
G. ARCHITETTI Arch. Andrea Casula | Arch. Pietro Frau
ARCH. IUNIOR Arch. Iunior Roberto Arfeli

ARCHEOLOGO Dott. Barbara Puliga

GEOLOGO Dott. Angelo Giuseppe Zancudi

ING. IDRAULICO Ing. Paolo Scarteddu

AGRONOMO Dott. Ignazio Marco Atzeni

ESPERTO GIS Dott. Andrea Serreli

VAS Ing. Cristian Cannaos

CONSULENZE Prof. Ing. Silvia Serreli

COLLABORATORI Arch. Fabio Balia | Arch. Delia Pasella | Arch. Maurizio Serra

SINDACO Dott. Enrico Marceddu

ASS. URBANISTICA Dott. Mario Tendas

R. P. Geom. Faustino Vargiu

Data approvazione

PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SOLARUSSA
IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE
E AL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

APRILE 2015

INDICE

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI DEL PUC	7
Art. 1. Finalità e riferimenti normativi	7
Art. 2. Elaborati del Piano Urbanistico Comunale	8
CAPO II –STRUTTURA E DISPOSITIVI DEL PIANO	11
Art. 3. Struttura del Piano	11
Art. 3.1. Ambiti di Paesaggio, strutture territoriali e urbane	11
Art. 4. Capacità insediativa	14
Art. 5. Destinazioni d'uso	14
Art. 6. Categorie di intervento	15
Art. 7. Standard urbanistici	16
Art. 8. Edilizia Residenziale Pubblica	16
Art. 9. Norme sulle aree agricole	17
CAPO III – AMBITI DI PAESAGGIO DI RILIEVO LOCALE	21
Art. 10. Ambito A1. Paesaggi delle vulcaniti di “Urasa” e delle aziende di Tanca Sa Cresia	24
Art. 10.1. Sub-ambito A1.1. Domi vulcanici di Urasa e Monte Tinzosu	25
Art. 10.2. Sub-ambito A1.2. Area del corridoio del rio Urasa	25
Art. 10.3. Sub-ambito A1.3. Area del bosco a olivastro e delle praterie perenni	25
Art. 10.4. Sub-ambito A1.4. Area delle aziende di Tanca Sa Cresia e Canitzu	26
Sottozona E5.1_Aree agricole marginali di Urasa e Tanca Sa Cresia	26
Sottozona H1.1_Nuraghe Mura e Sorighes	28
Sottozona H1.2_Nuraghe Benas	28
Art. 11. Ambito A2. Paesaggi delle vulcaniti di Muru Accas e Pidighi	29
Art. 11.1. Sub-ambito A2.1. Area archeologica di Pidighi	30
Art. 11.2. Sub-ambito A2.2. Prati artificiali e dei rimboschimenti di Pidighi e Muruaccas	30
Sottozona E5.1_Prati artificiali e dei rimboschimenti di Pidighi e Muruaccas	30
Sottozona H1.3, H1.4, H1.5, H1.6, H1.7 _Insediamento nuragico di Pidighi	32
Art. 12. Ambito A3. Paesaggi delle alluvioni terrazzate di Matza Serra, Conca Su Mortu e Pauli Scavonai	33
Art. 12.1. Sub-ambito A3.1. Area dei terreni agricolo-produttivi di Bia Zeddiani, Matza Serra, Conca Su Mortu	34
Sottozona E2.1_area dei seminativi di Bia Zeddiani, Matza Serra	34

Art. 12.2.	Sub-ambito A3.2. Sistemi particellari complessi di Pauli Scavonai e Conca su Mottu	35
	Sottozona E2.1 aree agricole di Pauli Scavonai e Conca su Mottu.....	35
	Sottozona E3.14 Aree agricole in prossimità della cava.....	36
	Sottozona D5.3 area di cava	38
	Sottozona G4.3_area della discarica dismessa.....	38
Art. 12.3.	Sub-ambito A3.3. Area del campo di volo e delle aree agricole di Brunchionis.....	38
	Sottozona E2.1_area dei seminativi di Brunchionis.....	39
	Sottozona G2.4 _campo di volo.....	40
Art. 13.	Ambito A4. Paesaggi dei rimboschimenti e delle aziende rurali di Pau Manna.....	41
Art. 13.1.	Sub-ambito A4.1. Area dei terreni agricolo-produttivi di Bia Traversa, Campu Entruxiu, Serra Porceddus, Bacchile Crebu.....	42
	Sottozona E2.1 Terreni di Pauli Manna, Bia Traversa, Campu Entruxiu, Serra Porceddus, Bacchile Crebu.....	42
	Sottozona E5.1 _Rimboschimenti di specie non autoctone ed esotiche	43
Art. 14.	Ambito A5. Paesaggi della parcellizzazione agricola di Riu Bia Traessa e di Coa Forru	45
Art. 14.1.	Sub-ambito A5.1. Area dei depositi alluvionali del Rio Bia Traessa.....	46
	Sottozona E2.1 _Area del Rio Bia Traessa	46
Art. 14.2.	Sub-ambito A5.2. Area dei sistemi particellari complessi di Zinnigas	47
Art. 14.3.	Sub-ambito A5.3. Area dei sistemi particellari complessi di Pauruis, Pappa Carruga e Sa Roia de Su Riu	47
	Sottozona E3.1, E3.2_Aree agricole di Zinnigas	47
Art. 14.4.	Sub-ambito A5.4. Area dei depositi alluvionali di Coa Forru di Santa Barbara	48
	Sottozona E2.1_Area del Rio Bia Traessa	48
Art. 14.5.	Sub-ambito A5.5. Area estrattiva interessate da attività di cava	50
	Sottozona D5.1, D5.2_Aree di cava	50
Art. 15.	Ambito A6. Paesaggio urbano della città di Solarussa	51
Art. 15.1.	Sub-ambito A6.1. Centro di antica e prima formazione	53
	Sottozona A1-A1.17_Nucleo storico di fondazione	54
	Sottozona B1.1-B1.122_Aree di espansione fino agli anni'50.....	54
	S2.2 Oratorio, S2.4 Biblioteca, S2.5 Casa Museo Sanna, S2.6 Municipio.....	55
	S2.3 Chiesa delle Grazie, S2.7 Chiesa San Pietro, Oratorio delle Anime, Vecchio Cimitero.....	55
Art. 15.2.	Sub-ambito 6.2. Parco cimiteriale e area residenziale di Su Cuccuru.....	55
	Sottozona B1.1, B1.2, B1.3, B1.4, B1.7, B1.9, B1.0_ Quartiere Su Cuccuru	56
	Sottozona B2.2, B2.3 B2.4, B2.5 _via Crispi	58
	Sottozone C3.6, C3.7, C3.9, C3.10, C3.11, C3.12, C3.13 _via Oristano - via Tirso.....	59
	Sottozona G1.5 _ Cimitero	61
	Sottozona G2.1 G2.2 _Parco cimiteriale	61
	Sottozona H2.1_Area pubblica lungo il canale adduttore.....	62
Art. 15.3.	Sub-ambito 6.3. Quartiere Sa Pau	63
	Sottozona B1.6, B1.8, B1.10, B1.11-B18, B1.20, B1.21_quartiere Sa Pau.....	64

Sottozona S3.2, S3.9 _ Via Benedetto Croce, Piazza Giuseppe Oppo e Piazza Pertini.....	65
S4.1, S4.2, S4.4, S4.7 _aree parcheggio quartiere Sa Paui	66
Sottozona C3.14-C3.15 _ area di espansione Via Giovanni XXIII.....	66
Sottozona D2.2 _ area artigianale Via Giovanni XXIII	67
Sottozona H2.2 _ spazi del canale adduttore	68
Art. 15.4. Sub-ambito 6.4. Parco storico ambientale di San Gregorio	68
Sottozona G1.1 Servizi di interesse pubblico: centro di aggregazione sociale	70
Sottozona G1.2_ spazi e attrezzature di fruizione pubblica_ strutture per il culto dei Testimoni di Geova	70
Sottozona G2.3_ Parco del colle di San Gregorio	70
Sottozona H1.8 _Bene Paesaggistico Chiesa San Gregorio.....	71
Sottozona H1.9_ Bene Paesaggistico <i>Putzu e Angius</i>	71
Sottozona E3.2 _ Aree agricole urbane	72
Art. 15.5. Sub-ambito 6.5. Insediamenti produttivi e della stazione	73
Sottozona D2.1 Area degli Insediamenti Produttivi	74
Sottozona G1.4 Infrastrutture a livello di area vasta: stazione ferroviaria	75
Art. 15.6. Sub-ambito 6.6. Ex olearia e area sportiva.....	76
Sottozona G1.3 Servizi di fruizione pubblica_Spazi dell'ex Olearia	76
Sottozona S3.10_ area sportiva via Matteotti, vico Togliatti	77
Sottozona S4.5, S4.6_ area parcheggi pubblici via Matteotti	77
Art. 15.7. Sub-ambito 6.7. Area residenziale di Coa e Forru	77
Sottozona B2.1 via Emilia	79
Sottozona C1_ area residenziale PEEP	80
Sottozona C3.1, C3.2, C3.3, C3.4, C3.5, C3.8 _ Area di espansione Coa e Forru	80
Sottozona G4.1 Area dei Servizi tecnici	82
Sottozona S3.18, S3.22, S3.23 spazi pubblici Coa e Forru.....	82
Sottozona S4.22 _aree parcheggio Via Toscana, Via Marche, Piazza Coa e Forru	82
Sottozona H2.2 _ spazi del canale adduttore	82
Art. 15.8. Sub-ambito 6.8. Orti urbani.....	83
Sottozona B1.62, B1.55, B1.59 Area residenziale Via Nazario Sauro e via Sebastiano Satta	84
Sottozona B2.6, B2.7, B2.8, B2.9, B2.10 Area residenziale di via Sebastiano Satta	85
Sottozona D2.3 Attività artigianali puntuali	85
Sottozona E3.3-E3.13 Aree agricole parcellizzate nel bordo meridionale dell'abitato.....	86
Sottozona G1.7 Attrezzature di servizio: Area del consorzio di Bonifica	87
Sottozona G3.1 <i>Aree militari</i> : Caserma dei Carabinieri.....	87
Sottozona G4.4 <i>Infrastrutture a livello di area vasta</i> : Depuratore.....	87
Sottozona S3.20-21 Area verde viale Siamaggiore	87
Sottozona S4.18 _aree parcheggio Viale Siamaggiore	88
Art. 15.9. Sub-ambito 6.9. Quartiere residenziale e dei servizi pubblici di Via Tharros	88

Sottozona B1.37, B1.77, B1.83, B1.85, B1.88 isolati Via Tharros via Spanu	89
Sottozona S1.1-S1.2_Scuole via Dante e via Verdi	91
Sottozona S3.15, S3.17, S3.19_ aree pubbliche Via Imbriani via Spanu	91
Sottozona S4.21_ aree parcheggio Piazza Coa e Forru	91
Art. 16. Ambito A7. Paesaggi agricoli del Bennaxi.....	92
Art. 16.1. A7.1. Aree del tessuto agricolo degli ortivi a pieno campo	93
Sottozona E1.1_ aree agricole del Bennaxi.....	94
Art. 17. Ambito A8. Paesaggio della borgata di Pardu Nou.....	94
Art. 17.1. Sub-ambito A8.1. Annucleamenti e tessuto agricolo della borgata di Pardu Nou	95
Sottozona B1.89, B1.122_ gli annucleamenti della borgata di Pardu Nou	96
Sottozona E1.1_ aree dei poderi interna alla borgata	97
Sottozona S2.9, S2.8_ aree pubbliche di Pardu Nou	97
Sottozona S4.23, S4.30_ aree parcheggio di Pardu Nou	97
Art. 18. Ambito A9. Paesaggio fluviale e agricolo della golena del Tirso	98
Art. 18.1. Sub-ambito A9.1. Tessuto agricolo di golena di Pardu Nou.....	99
Sottozona E1.1 _ aree dei poderi nella golena	99
Art. 18.2. Sub-ambito A9.2. Tessuto agricolo ortivo di Sa Prama, Iscantarabbas, Isca Noa	100
Sottozona E1.1_ aree agricole della golena	100
Art. 18.3. Sub-ambito A9.3. Area naturale dell'alveo e delle sponde del fiume Tirso.....	101
Sottozona H2.3_ Fiume Tirso	101
CAPO IV - TUTELA DEI BENI STORICO-CULTURALE E AMBIENTALI	103
Art. 19. Beni culturali e paesaggistici ai sensi del D.Lgs.42/2004	103
Art. 19.1. Elenco generale dei beni storico archeologici e beni identitari individuati.....	103
Tutela dei beni Archeologici.....	105
CAPO V – ACQUE PUBBLICHE, RISCHIO IDRAULICO, IDROGEOLOGICO, GEOLOGICO	106
Art. 20. Quadro normativo di riferimento	106
Art. 20.1. Acque pubbliche.....	106
Art. 20.2. Aree di pericolosità idraulica_PAI	107
Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)	107
Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3).....	110
Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2).....	111
Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1)	112
Art. 20.3. Aree di pericolosità da frana.....	112
Disciplina delle aree di pericolosità molto elevata da frana (Hg4).....	112
Disciplina delle aree di pericolosità elevata da frana (Hg3)	114
Disciplina delle aree di pericolosità media da frana (Hg2)	115

Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1).....	116
Art. 20.4. Aree di salvaguardia delle risorse idriche (Zone di tutela assolute, zone di rispetto).	116
Art. 20.5. Disciplina relativa alle opere abusive ricadenti nelle aree delimitate dal PAI	116
Art. 21. Indagini geologiche e geotecniche.....	117
Art. 22. Fasce di tutela e aree di rispetto.....	117
Art. 22.1. Fasce di tutela dei corpi idrici superficiali	117
Art. 22.2. Fascia di rispetto paesaggistico	118
Art. 22.3. Fascia di rispetto delle strade	118
Art. 22.4. Fascia di rispetto delle ferrovie.....	120
Art. 23. Vincoli sulle aree percorse da incendi	120
CAPO V _RISPARMIO ENERGETICO E AZIONI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE	121
Art. 24. Risparmio energetico e edilizia sostenibile.....	121
Art. 25. Compensazione ecologica preventiva	121
CAPO V – NORME TRANSITORIE E FINALI	122
Art. 26. Misure di salvaguardia	122
Art. 27. Entrata in vigore del piano urbanistico comunale.....	122

Capo I - DISPOSIZIONI GENERALI DEL PUC

Art. 1. Finalità e riferimenti normativi

Le norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale definiscono le modalità di attuazione del progetto urbanistico e territoriale di Solarussa disciplinando gli usi, il riassetto ecologico-ambientale, la valorizzazione storico-culturale, le trasformazioni compatibili e permissibili del territorio comunale.

Il progetto urbanistico e territoriale si basa sui seguenti requisiti:

- indirizzare le trasformazioni nel territorio in coerenza con le sue matrici storico ambientali
- potenziare le reti di relazione intercomunale per la gestione delle risorse territoriali
- contenere le aree urbanizzate assumendo come priorità la qualificazione dell'esistente rispetto all'espansione dell'edificato
- definire i luoghi prioritari di intervento finalizzati al recupero del patrimonio esistente e al rilancio di economie locali
- creare le condizioni perché possano essere mitigati gli effetti dei fenomeni di rischio idrogeologico.

Le norme sono state redatte nel rispetto delle previsioni dei piani ad esso sovraordinati e in particolare in riferimento alle disposizioni della Legge Regionale 22.12.1989, n. 45 – Norme per l'uso e la tutela del territorio, e sue modifiche e integrazioni. Il PUC è coerente con le prescrizioni e gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), del Piano Urbanistico Provinciale di Oristano, delle norme di applicazione della legge 183/89, relative ai Piani di Bacino.

Con deliberazione del C.C. n°29 del 28.05.2007, a seguito di un tavolo di concertazione tra il Comune di Solarussa e l'Ufficio del Piano dell'Assessorato agli EE.LL.FF. e UU., è stata approvata la ripermetratura del Centro Matrice del Nucleo di Vecchia e Antica Formazione, ai sensi dall'art. 52 delle norme di attuazione del P.P.R. La perimetratura vigente è stata approvata dalla determinazione RAS n° 927/DG del 12 settembre 2007. All'interno di tale perimetro, in quanto bene paesaggistico, tutti gli interventi sono soggetti al rilascio preventivo dell'autorizzazione ex art. 146 del D. Lgs. 42/2004 e ss. mm. ii., fatti salvi i casi di esclusione previsti dall'art. 149 dello stesso decreto.

Il Piano identifica gli elementi dell'assetto insediativo, delle componenti di paesaggio, dei beni paesaggistici e dei beni identitari presenti nel proprio territorio, ai sensi dell'art. 107, comma 4 delle NTA del PPR. È stata inoltre effettuata durante le fasi di elaborazione del Piano l'attività di co-pianificazione tra RAS, Comune e MiBACT (Soprintendenza per i Beni Archeologici e Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici Artistici ed Etnoantropologici), ai sensi dell'art. 49 delle NTA del PPR. I beni paesaggistici sono stati inseriti nel DB Mosaico dei Beni Culturali, un sistema per la consultazione e gestione dei Beni Paesaggistici della Regione Sardegna.

Le norme di attuazione del PUC sono articolate in quattro parti.

Capo I: norme che definiscono in modo univoco i contenuti del PUC nonché le norme generali;

Capo II: norme relative ai dispositivi di piano, ai parametri di dimensionamento del piano;

Capo III: norme della zonizzazione in riferimento ai dispositivi del piano (ambiti di paesaggio e relativi sub-ambiti, zone omogenee) indicando la specificità, la funzione caratterizzante, le funzioni ammesse, la disciplina dei tipi di intervento, nonché le relative norme progettuali, esecutive e dimensionali;

Capo IV: norme per la tutela dei beni storico archeologici, del suolo della qualità dell'aria;

Capo V: norme di recepimento del piano di assetto idrogeologico e del piano stralcio delle fasce fluviali;

Capo VI: norme sul risparmio energetico e la sostenibilità ambientale.

Capo VII: norme transitorie finali.

Il PUC è stato redatto nel rispetto della normativa generale di riferimento e delle successive modifiche, in particolare:

DPR n. 380 del 6 giugno 2001, Testo Unico disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio

D.A.EE.LL.F.U. n.2266/U del 20/12/1983, (Decreto Floris).

Legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23, Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria e di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative.

Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45, Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale

Direttive per le zone agricole di cui alla DPGR 3.8.1994.

Legge Regionale 25 novembre 2004, n. 8 Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale.

Norme Tecniche di attuazione del P.P.R approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 82 del 7 settembre 2006.

Decreto Assessoriale n. 3 del 21/02/2005 e s.m.i. relativo al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della Regione Sardegna (PAI)

Il PUC ha messo in atto le procedure per la Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'articolo 11 e successivi del D. lgs. 3 aprile 2006, n. 152, e ss. mm. e ii., e dell'allegato C alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 24/23 del 23.04.2008.

Si applicano inoltre le norme contenute in altre disposizioni legislative e regolamentari regionali o statali non esplicitate nelle presenti norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

Art. 2. Elaborati del Piano Urbanistico Comunale

Gli elaborati del PUC si articolano negli elaborati che fanno parte del quadro conoscitivo, il "Riordino delle Conoscenze", che interpretano le diverse dimensioni del territorio comunale, e negli elaborati progettuali che dettano prescrizioni, direttive e linee guida per l'attuazione del progetto di Piano.

Ogni successiva modifica agli elaborati comporta variante al PUC, salvo quanto esplicitamente previsto dalle presenti norme.

ELENCO ELABORATI

ASSETTO AMBIENTALE

Tav. A1a - Carta geologica - NORD	1:10000
Tav. A1b - Carta geologica - SUD	1:10000
Tav. A2a - Carta geologico-tecnica - NORD	1:10000
Tav. A2b - Carta geologico-tecnica - SUD	1:10000
Tav. A3a - Carta geomorfologica - NORD	1:10000
Tav. A3b - Carta geomorfologica - SUD	1:10000
Tav. A4a - Carta idrogeologica - NORD	1:10000
Tav. A4b - Carta idrogeologica - SUD	1:10000
Tav. A5a - Carta dell'acclività - NORD	1:10000
Tav. A5b - Carta dell'acclività - SUD	1:10000
Tav. A6a - Carta delle Unità di terre - NORD	1:10000
Tav. A6b - Carta delle Unità di terre - SUD	1:10000
Tav. A7a - Carta dell'uso del suolo - NORD	1:10000
Tav. A7b - Carta dell'uso del suolo - SUD	1:10000
Tav. A8a - Carta della copertura vegetale - NORD	1:10000
Tav. A8b - Carta della copertura vegetale - SUD	1:10000
Tav. A9a - Carta delle classi di capacità d'uso dei suoli - NORD	1:10000
Tav. A9b - Carta delle classi di capacità d'uso dei suoli - SUD	1:10000

Tav. A10a - Carta della suscettività dei suoli - NORD	1:10000
Tav. A10b - Carta della suscettività dei suoli - SUD	1:10000

Allegato A1 - Relazione geologica
 Allegato A2 - Relazione agronomica

ASSETTO STORICO CULTURALE

Tav. B1a - Carta dei beni paesaggistici e identitari - NORD	1:10000
Tav. B1b - Carta dei beni paesaggistici e identitari - SUD	1:10000
Tav. B2a - Carta dei beni paesaggistici e identitari, delle reti connettive e del gradi di naturalità	1:10000
Tav. B2b - Carta dei beni paesaggistici e identitari, delle reti connettive e del gradi di naturalità	1:10000
tav. B3a - Carta dei beni paesaggistici e identitari, delle reti connettive e della pianificazione urbanistica	1:10000
tav. B3b - Carta dei beni paesaggistici e identitari, delle reti connettive e della pianificazione urbanistica	1:10000

Allegato B1 - Relazione illustrativa dell'assetto storico culturale

ASSETTO INSEDIATIVO

Tav. C1a - Carta della rete insediativa e viaria - NORD	1:10000
Tav. C1b - Carta della rete insediativa e viaria - SUD	1:10000
Tav. C1c - Carta della rete insediativa e viaria - CENTRO URBANO	1:2000
Tav. C2a - Carta della rete viaria per tipologia - NORD	1:10000
Tav. C2b - Carta della rete viaria per tipologia - SUD	1:10000
Tav. C3a - Pianificazione urbanistica vigente - NORD	1:10000
Tav. C3b - Pianificazione urbanistica vigente - SUD	1:10000
Tav. C3c - Pianificazione urbanistica vigente - CENTRO URBANO	1:2000
Tav. C4c - Carta dei piani attuativi - CENTRO URBANO	1:2000

Allegato C1 - Relazione socio-economica e dimensionamento del fabbisogno

PROGETTO DI PIANO

Tav. D1a - Carta delle componenti di paesaggio - NORD	1:10000
Tav. D1b - Carta delle componenti di paesaggio - SUD	1:10000
Tav. D2a - Carta degli ambiti di paesaggio - NORD	1:10000
Tav. D2b - Carta degli ambiti di paesaggio - SUD	1:10000
Tav. D3a - Carta dei sub-ambiti di paesaggio - NORD	1:10000
Tav. D3b - Carta dei sub-ambiti di paesaggio - SUD	1:10000
Tav. D4a - Carta della pianificazione urbanistica - NORD	1:10000
Tav. D4b - Carta della pianificazione urbanistica - SUD	1:10000
Tav. D4c - Carta della pianificazione urbanistica - CENTRO URBANO	1:2000
Tav.D5a – Strutture territoriali dell'abitato - NORD	1:10000
Tav.D5b - Strutture territoriali dell'abitato - SUD	1:10000
Tav.D5c - Strutture urbani di connessione - CENTRO URBANO	1:2000
Tav.D6a - Ambiti di paesaggio e strutture territoriali dell'abitato NORD	1:10000
Tav.D6b - Ambiti di paesaggio e strutture territoriali dell'abitato - SUD	1:10000
Tav.D6c - Ambiti di paesaggio e strutture urbane di connessione - CENTRO URBANO	1:2000
Tav. D7c - Progetto dei margini urbani e degli spazi pubblici di connessione - CENTRO URBANO	1:2000
Tav.D7.01c - Progetto - Abaco dei progetti guida delle zone C_ TIPI EDILIZI	1:200
Tav. D7.02c - Progetto - Abaco dei progetti guida delle zone C _STUDI PLANOVOLVUMETRICI	1:200

Allegato D1 - Relazione generale di piano
 Allegato D2 - Norme tecniche di attuazione
 Allegato D3 - Regolamento edilizio
 Allegato D4 - Rapporto ambientale _ VAS e sintesi non tecnica

STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

Tav. E1a - Carta della rete idrografica - NORD	1:10000
Tav. E1b - Carta della rete idrografica - SUD	1:10000
Tav. E2a - Carta della pericolosità idraulica PAI - NORD	1:10000
Tav. E2b - Carta della pericolosità idraulica PAI - SUD	1:10000
Tav. E3a - Carta delle fasce fluviali PSFF - NORD	1:10000

Tav. E3b - Carta delle fasce fluviali PSFF - SUD	1:10000
Tav. E4a - Carta delle aree allagate il 18 novembre 2013- NORD	1:10000
Tav. E4b - Carta delle aree allagate il 18 novembre 2013- SUD	1:10000
Tav. E4c - Carta delle aree allagate il 18 novembre 2013 - CENTRO URBANO	1:2000
Tav. E5b - Carta della pericolosità idraulica - SUD	1:10000
Tav. E6b - Carta del danno potenziale - SUD	1:10000
Tav. E7b - Carta del rischio idraulico - SUD	1:10000
Tav. E8a - carta del bacino idrografico del reticolo minore - NORD	1:10000
Tav. E8b - carta del bacino idrografico del reticolo minore - SUD	1:10000
Tav. E9b - carta delle sezioni del modello idraulico	1:10000
Tav. E10b - carta della pericolosità indotta dal rio Nura e Craba -SUD	1:10000
Tav. E11b - carta della pericolosità indotta dal rio Saoru - SUD	1:10000
Tav. E12a - carta pericolosità idraulica - NORD	
Tav. E12b - carta pericolosità idraulica - SUD	1:10000
Tav. E12c - carta pericolosità idraulica - CENTRO URBANO	1:10000
Tav. E13b - carta delle pericolosità idraulica e pianificazione urbanistica - SUD	1:10000
Tav. E13c - carta delle pericolosità idraulica e pianificazione urbanistica - CENTRO URBANO	1:10000
Tav. E 14b - carta della pericolosità idraulica delle PSFF -SUD	1:10000
Tav. E.15b - Carta della pericolosità idraulica e Hi PAI - SUD	1:10000

Allegato E1 - Relazione di compatibilità idraulica

Allegato E2 - Sezioni e tabulati delle simulazioni idrauliche

STUDIO DI COMPATIBILITA' GEOLOGICA E GEOTECNICA

Tav. F1a - Carta dell'instabilità potenziale dei versanti - NORD	1:10000
Tav. F1b - Carta dell'instabilità potenziale dei versanti - SUD	1:10000
Tav. F2a - Carta geomorfologica - NORD	1:10000
Tav. F2b - Carta geomorfologica - SUD	1:10000
Tav. F3a - Carta della pericolosità di frana - NORD	1:10000
Tav. F3b - Carta della pericolosità di frana - SUD	1:10000
Tav. F4a - Carta della pericolosità da frane e della pianificazione urbanistica-nord	1:10000

Allegato F1 - Studio di compatibilità geologico-geotecnica

CAPO II –STRUTTURA E DISPOSITIVI DEL PIANO

Art. 3. Struttura e progetto del Piano

Il Piano individua nel territorio comunale un progetto urbano e territoriale che rappresenta un elemento guida per la realizzazione di azioni di trasformazione e conservazione a cui l'Amministrazione Comunale dà particolare rilievo. Il progetto si inquadra all'interno di una strategia intercomunale che il presente piano definisce "la città territoriale del Tirso" che si pone come sistema di riferimento e di sfondo in base al quale stabilire la coerenza ambientale e urbana degli interventi delineati dal PUC e di quelli che verranno proposti in condizioni di regime del piano. Il Piano considera come componenti essenziali del progetto, oltre il Tirso, la rete dei rii, ex affluenti del Tirso che sono stati deviati verso la Laguna di Cabras in seguito alla costruzione degli argini del Tirso. L'acqua e la gestione delle sue relazioni con le diverse dinamiche (storiche, insediative, produttive, sociali e culturali) del territorio, sia a livello territoriale sia urbano è l'elemento guida per il progetto del Piano.

Il territorio di Solarussa appartiene all'Ambito di Paesaggio n. 9 "Golfo di Oristano". In coerenza con le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale il PUC è articolato in Ambiti di Paesaggio di Rilievo Locale (APRL) che propone un'articolazione locale degli Ambiti di Paesaggio del PPR.

Gli areali APRL sono stati individuati sulla base del disegno del Piano che è fondato sulla strategia intercomunale della "Città territoriale del Tirso".

Art. 3.1. Ambiti di Paesaggio, strutture territoriali e urbane

In coerenza con le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale il PUC è articolato in Ambiti di Paesaggio di Rilievo Locale (APRL) che contestualizzano, rafforzano e integrano gli indirizzi degli Ambiti di Paesaggio del PPR. Questi areali sono stati individuati sulla base del disegno del Piano che sintetizza le strategie contestuali della "Città territoriale del Tirso". L'Ambito di Paesaggio di Rilievo Locale è stato interpretato dal PUC come un ambito territoriale individuato da un insieme complesso di componenti naturali e artificiali che la cui interazione realizza le diverse dimensioni del paesaggio di Solarussa. È un ambito di specifiche interazioni ambientali e socio-culturali, luogo di riferimento per l'organizzazione delle strutture e infrastrutture del sistema insediativo urbano e produttivo.

L'APRL è stato sub-articolato in areali più specifici, denominati "sub-ambiti", sulla base dei diversi progetti che il PUC ha messo in campo. Il Piano riconosce infatti nelle APRL e nei sub-ambiti i progetti che consentono di rappresentare le direttrici evolutive del centro urbano e del territorio che si distinguono in "strutture territoriali dell'abitato" e "strutture urbane di connessione". Queste due figure evidenziano le geografie dell'acqua e sono assunte come riferimento del progetto del Piano. L'obiettivo delle strutture urbane e territoriali è quello di definire elementi di relazione tra le diverse parti del territorio e dell'abitato sulle quali potranno essere calibrati gli interventi e su cui potrà essere focalizzata l'attività degli attori pubblici e privati interessati.

Le "strutture territoriali dell'abitato", così come evidenziato negli elaborati cartografici, sono le seguenti:

- la direttrice ambientale che si sviluppa dal bordo dell'altopiano basaltico in corrispondenza della località di Piddighi all'ambito di golena del fiume Tirso;
- la direttrice infrastrutturale dell'adduttore Destra Tirso che si sviluppa a partire dalla diga di Santa Vittoria attraversando i centri di Zerfaliu, Solarussa e Siamaggiore e che prosegue fino alla Laguna di Cabras.

Le "strutture urbane di connessione", così come evidenziato negli elaborati cartografici, sono le seguenti:

- la direttrice urbana del rio Nura e Craba che si sviluppa in direzione N-S, a partire dall'intersezione con l'adduttore Destra Tirso, all'interno dell'abitato in corrispondenza del quartiere "Sa Pau", piegando in direzione E-O in corrispondenza del Canale generale n. 4;

- la direttrice urbana dell'adduttore Destra Tirso, che è parte della direttrice infrastrutturale di importanza sovralocale, si sviluppa lungo il bordo urbano a nord dell'abitato in direzione E-O, attraversando i quartieri di *Su Cuccuru* (a cielo aperto tombato) e *Coa e Forru* (canale in galleria).

Per ciascun ambito APRL è stata evidenziata è dotato di una disciplina urbanistica degli interventi che riguarda l'assetto insediativo, ambientale e storico culturale.

Queste strutture di progetto si attuano attraverso:

- programmi di intervento che realizzano i progetti delle strutture urbane e territoriali che possono essere attuati anche per parti in relazione alle priorità definite dal piano e alla gestione degli spazi e delle attrezzature pubbliche; i programmi sono legati a due strategie: la messa in sicurezza dell'abitato dal rischio idrogeologico e il risanamento ambientale delle aree pubbliche assegnate in uso ai privati;
- i comparti attuativi, ossia ambiti suscettibili di piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata anch'essi attuabili per fasi in relazione alle priorità definite dal piano;
- il dispositivo normativo in zone territoriali omogenee di cui al Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 20.12.1983, n. 2266/U, che regola le diverse destinazioni d'uso in cui si articolano gli APRL.

La tabella mostra il legame tra Ambiti di Paesaggio di Rilievo Locale (nominati Ambiti nelle presenti NdA), i sub-ambiti e le zone urbanistiche individuate nel territorio di Solarussa.

AMBITI	SUB-AMBITI	SOTTOZONE
A1 Paesaggi delle vulcaniti di "Urasa" e delle aziende di Tanca Sa Cresia	A1.1 Area dei domi vulcanici di Urasa e Monte Tinzosu	E5.1
	A1.2 Area del corridoio del rio Urasa	E5.1
	A1.3 Area del bosco a olivastro e delle praterie perenni	E5.1 H1.1
	A1.4 Area delle aziende di Tanca Sa Cresia e Canitzu	E5.1 H1.2
A2 Ambito dei paesaggi delle vulcaniti di Muruaccas e Piddighi	A2.1 Area archeologica di Pidighi	H1.3, H1.4, H1.5, H1.6, H1.7 E5.1
	A2.2 Area dei prati artificiali e dei rimboschimenti di Pidighi e Muruaccas	E5.1
A3 Ambito dei paesaggi delle alluvioni terrazzate di Matza Serra, Conca Su Mortu e Pauli Scavonai	A3.1 Area dei terreni agricolo-produttivi non irrigui di Bia Zeddiani Matza Serra, Conca Su Mortu	E2.1
	A3.2 Area dei sistemi particellari complessi di Pauli Scavonai e Conca su Mottu	E2.1 E3.14 G4.3 D5.3
	A3.3 Area del campo di volo	E2.1 G2.4
A4 Ambito dei paesaggi dei rimboschimenti e delle aziende rurali di Pau Mannu	A4.1 Area dei terreni agricolo-produttivi di Bia Traversa, Campu Entruxiu, Serra Porceddus, Bacchile Crebu	E2.1
A5 Ambito dei paesaggi della parcellizzazione agricola di Riu Traessu e di Coa Forru	A5.1 Area dei depositi alluvionali del Rio Traessu	E5.1 E2.1
	A5.2 Area dei sistemi particellari complessi di Zinnigas (o Bia Monti)	E3.2
	A5.3 Area dei sistemi particellari complessi di Pauruis, Pappa Carruga e Sa Roia de Su Riu	E3.1
	A5.4 Area dei depositi alluvionali di Coa Forru	E2.1
	A5.5 Area estrattiva interessate da attività di cava	D5.1, D5.2

AMBITI	SUB-AMBITI	SOTTOZONE	
A6 Ambito del paesaggio urbano della città di Solarussa	A6.1 Centro di antica e prima formazione	A1-A17	
		B1.1-B1.122	
	A6.2 Ambito del parco cimiteriale e dell'area residenziale di Su Cuccuru	S2.2-S2.7	
		B1.1-B1.4, B1.7, B1.9, B1.0	
		B2.2-B2.5	
		C3.6, C3.7, C3.9-C3.13	
		G1.5	
		G2.1 G2.2	
		H2.1	
	S2.1		
	A6.3 Area del quartiere residenziale e sportivo Sa Pau	B1.6, B1.8, B1.10, B1.11-B18, B1.20, B1.21	
		C3.14, C3.15	
		D2.2	
		S3.2, S3.9	
	A6.4 Ambito storico ambientale di San Gregorio	H2.2_ S4.1, S4.2, S4.4, S4.7	
		G1.1-G1.3	
		G2.3	
		H1.8	
		H1.9	
	A6.5 Ambito degli insediamenti produttivi e del terminal ferroviario	E3.2	
D2.1			
G1.4			
A6.6 Ambito dell'ex olearia e dell'area sportiva	G1.3		
	S3.10		
	S4.5, S4.6		
A6.7 Ambito dell'area residenziale di Coa e Forru	B1.86, B1.87		
	B2.1		
	C1.1, C1.2, C1.3, C1.4		
	C3.1, C3.2, C3.4		
	G4.1		
	B1.62, B1.55, B1.59		
	B2.6, B2.7, B2.8, B2.9, B2.10		
D2.3			
A6.8 Ambito degli orti urbani	E3.3-E3.13		
	G1.7		
	G3.1		
	G4. 2, G4.4		
	S3.20, S3.18		
	S4.18		
A6.9 Ambito del quartiere residenziale di Via Tharros	B1.37, B1.77, B1.83, B1.85, B1.88		
	S1.1-S1.2		
	S3.15, S3.17, S3.19		
A7 Ambito dei paesaggi agricoli del Bennaxi	A7.1 Area del tessuto agricolo delle colture ortive a pieno campo di Pauligas	S4.21	
		E1.1	
A8 Ambito del paesaggio della borgata di Pardu Nou	A8.1 Area degli annucleamenti e del tessuto agricolo della borgata	B1.89, B1.122	
		S2.9, S2.8	
		S4.23, S4.30	
A9 Ambito del paesaggio fluviale e agricolo della golena del Tirso	A9.1 Area del tessuto agricolo di golena di Pardu Nou	E1.1	
		E1.1	
		A9.2 Area del tessuto agricolo ortivo di Iscantarabbas, Sa Prama, Isca Noa	E1.1
			A9.3 Area naturale delle sponde del fiume Tirso

Art. 4. Capacità insediativa

La capacità insediativa complessiva determinata dal PUC di Solarussa è pari a 2764 abitanti come risulta dagli elaborati del PUC di cui alle presenti norme.

Art. 5. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso previste dalle presenti Norme sono articolate secondo funzioni: residenziali, commerciali, per servizi, turistico-ricettive, produttive, agricole.

Sulla base di tali funzioni le destinazioni d'uso sono così classificate:

DU1	DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE		
	DU1.1	abitazioni	alloggi in senso stretto, spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, depositi...), gli spazi condominiali di servizio (scale, androni, locali tecnici, gioco bambini, lavanderie condominiali...) e le autorimesse private
	DU1.2	studi professionali privati	Attività che non prevedono un alto concorso di pubblico
DU2	DESTINAZIONE D'USO DIREZIONALI		
	DU2.1	uffici pubblici a livello urbano	
	DU2.2	uffici pubblici a livello sovraurbano	
	DU2.3	attrezzature per l'istruzione	sono comprese le scuole di specializzazione, scuole professionali, sedi universitarie e per la ricerca
	DU2.4	Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali	
	DU2.5	Servizi per il terziario, la ricerca	
DU3	DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALI		
	DU3.1	Attività commerciali al dettaglio	esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq), medie strutture di vendita (superficie di vendita tra 251 mq e 2500 mq)
	DU3.2	Attività commerciali all'ingrosso	Sono compresi i magazzini e depositi
	DU3.3	Grandi strutture di vendita	centri commerciali integrati, grandi magazzini, supermercati
	DU3.4	Pubblici esercizi	Ristoranti, bar, trattorie, esclusi i locali per spettacolo e svago
DU4	DESTINAZIONE D'USO RELIGIOSO, CULTURALE, SPORTIVO, RICETTIVO		
	DU4.1	Edifici di culto	
	DU4.2	Centri e attrezzature culturali e sociali urbane	Circoli privati, locali di intrattenimento e svago
	DU4.3	Centri e attrezzature culturali e sociali extraurbane	Cinema e teatri, centri congressi, rientrano anche i collegi, convitti, conventi Parchi archeologici
	DU4.4	Attrezzature temporanee di supporto alle attività culturali e intrattenimento	
	DU4.5	Attrezzature sportive e per il gioco e attrezzature connesse	Parchi sportivi e ricreativi
	DU4.6	alberghi, pensioni, bed & breakfast e simili	
	DU4.7	villaggi-albergo, residenze turistico-alberghiere	
	DU4.8	campeggi ed attrezzature connesse	
	DU4.9	ristoranti, pizzerie bar e simili	
DU5	DESTINAZIONE D'USO SOCIO-SANITARIO		
	DU5.1	attrezzature socio-assistenziali	
	DU5.2	attrezzature sanitarie	
	DU5.3	strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale.	
DU6	DESTINAZIONI D'USO PER ATTIVITA' ARTIGIANALI E INDUSTRIALI		
	DU6.1	industria alimentare, del legno, dell'arredamento, delle materie plastiche, della carta, tessile, dell'abbigliamento, altre industrie manifattiere similari	
	DU6.2	industria poligrafica, editoriale ed altre industrie similari	
	DU6.3	industria metalmeccanica, metallurgica altre industrie	

		similari	
	DU6.4	industria della lavorazione dei minerali non metalliferi, installazione impianti altre industrie similari	Sono comprese le aree interessate dall'attività estrattiva
	DU6.5	laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici compatibili con la residenza	(cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti)
	DU6.6	Laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici non compatibili con la residenza	
	DU6.7	capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con la coltivazione di cave, miniere	
DU7	DESTINAZIONI D'USO CONNESSE ALL'AGRICOLTURA E ACQUACOLTURA		
	DU7.1	stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, l'orticoltura, la silvicoltura	
	DU7.2	capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con la valorizzazione dei prodotti, con esclusione degli impianti classificabili come industriali	
	DU7.3	parchi agricoli	
	DU7.4	capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con l'acquacoltura	
	DU7.5	fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);	
	DU7.6	fabbricati per agriturismo	- fabbricati per agriturismo; - strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale.
DU8	IMPIANTI E INFRASTRUTTURE		
	DU8.1	impianti tecnici a scala urbana	impianti di reti tecnologiche, depositi, rimesse officine
	DU8.2	parcheggi attrezzati di uso pubblico	
	DU8.3	Reti distributive di carburanti	
	DU8.4	cimiteri	
	DU8.5	centri intermodali	
	DU8.6	terminal ferroviario passeggeri	
	DU8.7	terminal ferroviario merci	

Art. 6. Categorie di intervento

In coerenza con il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia (decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni), le categorie di intervento sono articolate in tre categorie: recupero edilizio, nuova costruzione, trasformazioni urbanistiche.

Interventi di recupero edilizio

CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA: gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

CI2_MANUTENZIONE STRAORDINARIA: le opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

CI3_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO: gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

CI4_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. È compresa la ristrutturazione edilizia che comporta un aumento di volumetria non superiore al 10% della volumetria regolarmente dotata di concessione edilizia (a esclusione di quella condonata), purché destinata ad interventi di adeguamento funzionale e comunque legati all'unità edilizia preesistente da vincolo pertinenziale.

Interventi di nuova costruzione

CI5_NUOVA COSTRUZIONE: gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio volti alla costruzione di singoli manufatti o di un insieme degli stessi, che non rientrino nelle precedenti categorie. In base alle caratteristiche dei manufatti e alle modalità di intervento, si individuano le seguenti principali categorie di intervento edilizio:

CI6_RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA: Sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale.

NIU NUOVO IMPIANTO URBANISTICO: l'insieme di interventi anche diversi (urbanizzazioni, impianti, nuove costruzioni, sistemazioni ambientali) rivolto a realizzare un nuovo tessuto urbanistico-edilizio mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, con il disegno dei lotti, degli isolati, delle reti stradali.

D DEMOLIZIONE TOTALE O PARZIALE; interventi che tendono ad eliminare o ridurre i volumi di un edificio esistente senza successiva sostituzione dei medesimi.

Art. 7. Standard urbanistici

Gli standard urbanistici, ossia gli spazi da destinare alle attrezzature necessarie alla vita collettiva, sono prescritti nelle quantità indicate nelle Aree Attuative in relazione a ciascuna sottozona omogenea.

Sono classificati come S1, S2, S3, S4 gli edifici e le aree su cui dovranno essere realizzate attrezzature al diretto servizio per le residenze, con uno standard pari a **25 mq/ab.**

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

S1. Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo: **5 mq** per abitante;

S2. Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre: **3 mq** per abitante;

S3. Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade: **12,00 mq** per abitante;

S4. Aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art.18 della L. 765: tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli: **5,00 mq** per abitante;

In alcuni strumenti attuativi le aree di cessione possono essere relative al solo verde pubblico e alle aree per parcheggi.

Art. 8. Edilizia Residenziale Pubblica

Il PUC, come definito dall' art. 40 della LR 45/1989, "nell'approvare i piani attuativi interessanti zone residenziali, possono riservare da un minimo del 40 per cento ad un massimo del 70 per cento della volumetria realizzabile ai piani per l'edilizia economica e popolare ai sensi della legge 18- 4- 1962 n. 167 e successive modifiche".

Art. 9. Norme sulle aree agricole

Le zone agricole sono descritte dalla Direttiva delle aree agricole (decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 1994, n. 228) come le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

La direttiva in attuazione degli articoli 5 e 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, disciplina l'uso e l'edificazione del territorio agricolo nei Comuni della Sardegna e persegue le seguenti finalità:

- a) valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;
- b) incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
- c) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo.

La tutela e salvaguardia delle aree agricole ha riferimento normativo nell'art. 12 della legge regionale n. 21 del 21 novembre 2011 che ha introdotto indirizzi applicativi relativi all'articolo 13 bis (Norme in materia tutela, salvaguardia e sviluppo delle aree destinate all'agricoltura) della legge regionale 4/2009 e richiamati nell'Allegato alla Delibera G.R. n. 20/29 del 15.5.2012.

In sintesi si riconosce meritevole di tutela il paesaggio rurale al fine di salvaguardarlo, di preservarne l'identità e le peculiarità, introducendo misure volte a contrastare, anche ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), il fenomeno del frazionamento delle aree agricole finalizzato all'edificazione, in particolare nella fascia costiera e nelle aree periurbane.

Infrastrutture e fabbricati adeguati per l'esercizio dell'attività agricola e delle altre attività connesse alla conduzione del fondo, hanno riferimento normativo nelle disposizioni della Direttiva per le zone agricole.

Le direttive per le zone agricole richiamate, in questo particolare aspetto, con forza di legge dal comma 2 dell'articolo 13 bis, stabiliscono che gli edifici per la residenza nelle aree agricole devono essere connessi, non già alla generica attività agricola e zootecnica da svolgere sul fondo, ma alla diretta conduzione di tale attività agricola e zootecnica da parte di colui che richiede la realizzazione di tali edifici, indipendentemente da qualificazioni soggettive come imprenditore agricolo o coltivatore diretto; gli edifici abitativi nelle aree agricole possono, inoltre, essere destinati a residenze per dipendenti di imprese agricole o zootecniche.

Il comma 3 dell'art. 1 della L.R. n. 13/2008 specifica che ogni diversa disposizione eventualmente contenuta nei piani paesaggistici vigenti è abrogata.

STRUTTURE AMMISSIBILI E INDICI MASSIMI IN AREE AGRICOLE

Le aree agricole ricadenti all'interno degli ambiti costieri del Piano Paesaggistico Regionale, in base alla applicazione combinata e coordinata dell'art.13 bis della L.R. n. 4/2009 e s.m.i. e dell'art. 3 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, sono sottoposte alle seguenti norme:

- a) edifici per la residenza: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro incrementabile con apposita deliberazione del consiglio comunale, fino ad un massimo di tre ettari; le possibilità edificatorie delle aree agricole sono subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo, secondo quanto sopra specificato; devono essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente; l'indice massimo di fabbricabilità per le nuove residenze è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi. Per tali edifici, l'applicazione del citato articolo 13 bis della L.R. n. 4/2009 non richiede l'attivazione della procedura dell'intesa di cui alle norme del vigente Piano Paesaggistico Regionale;
- b) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali: l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,20

mc/mq; la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ettari 0,50. Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di 0,20 mc/mq per queste opere potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di mt. 500.

c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva): la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,01 mc/mq;

d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,10 mc/mq;

e) strutture per agriturismo: per le nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica si applicano gli artt. 9 e 10 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, con la previsione della superficie minima non inferiore a tre ettari e con tale possibilità edificatoria riservata alle aziende agricole;

Per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 1,00 mc/mq.

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc., o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie) - come indicato dalla direttiva delle zone agricole - la realizzazione dell'intervento subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio comunale, al parere favorevole dell'Assessorato regionale degli enti locali, sentita la Commissione urbanistica regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

In relazione alla possibilità di utilizzare più corpi aziendali separati, l'articolo 3, comma 5 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, stabilisce che sia ammessa esclusivamente ai fini del raggiungimento delle superfici minime prescritte e non anche ai fini dei volumi realizzabili sul lotto interessato dall'intervento, i quali devono invece essere calcolati esclusivamente sulla superficie effettiva del fondo su cui si edifica, ferma restando la possibilità di realizzare il trasferimento di cubatura tra fondi contigui.

In merito alle cosiddette strutture di appoggio non residenziali per il ricovero attrezzi agricoli gli edifici dovranno avere ridotte dimensioni (massimo 30 mq) la cui realizzazione è, in ogni caso, subordinata alla puntuale verifica da parte degli uffici, tali strutture di appoggio sono assoggettate al rispetto del lotto minimo di un ettaro ovvero del mezzo ettaro nel caso di colture serricole, orticole in pieno campo e vivaistiche.

RESTAURO E AMPLIAMENTO DELLE COSTRUZIONI ESISTENTI

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici nonché, ed eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ristrutturazione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, è disciplinata dallo strumento urbanistico.

L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

ANNESI RUSTICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati devono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 per cento. Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati in aree a tal scopo destinate dagli strumenti urbanistici generali oppure nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore della presente direttiva, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50 per cento dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normale dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché dagli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria. Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo.

AGRITURISMO

Ai sensi della Direttiva delle zone agricole è consentito, nelle zone E, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale e ausiliaria a quella agricola e zootecnica. Qualora sia richiesto il permesso di costruire per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica.

Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3 ettari.

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a 3 ettari individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.

Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

PUNTI DI RISTORO

Per i punti di ristoro ai sensi del decreto Floris si intendono i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mt. 500 salvo diversa deliberazione del Consiglio comunale.

Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di 0,03 mc/mq per le residenze potrà essere elevato fino a:

- 0,10 mc/mq per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;

Ai sensi della direttiva delle zone agricole sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio comunale sino a 0,10 mc/mq.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3.

In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo.

SMALTIMENTO DEI REFLUI

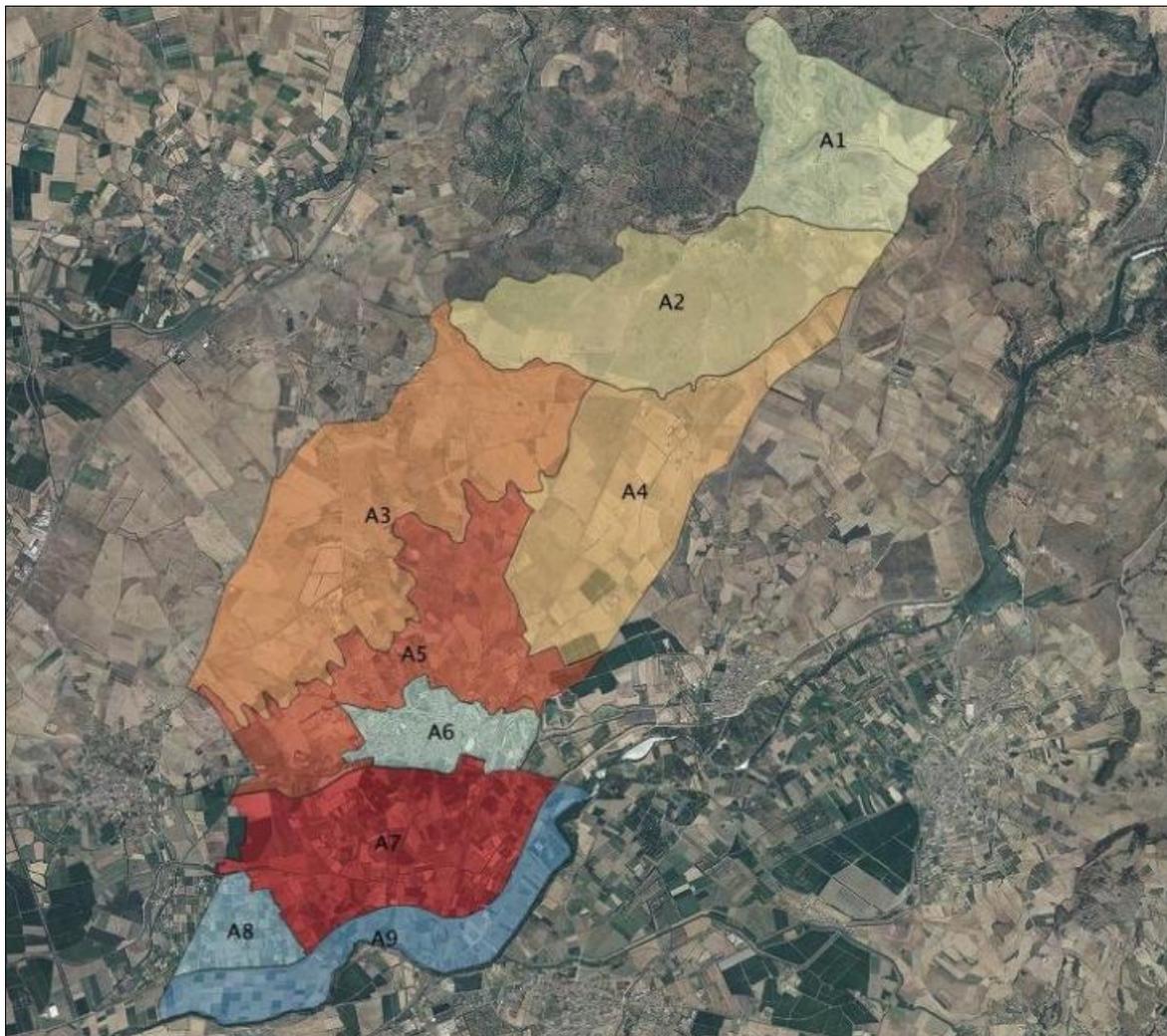
Ferme restando le prescrizioni di cui alla L. 10 maggio 1976, n. 319, e circolare di attuazione, e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non

siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; gli insediamenti agro alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione comunale.

Nelle zone classificate di bonifica devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica.

Capo III – AMBITI DI PAESAGGIO DI RILIEVO LOCALE

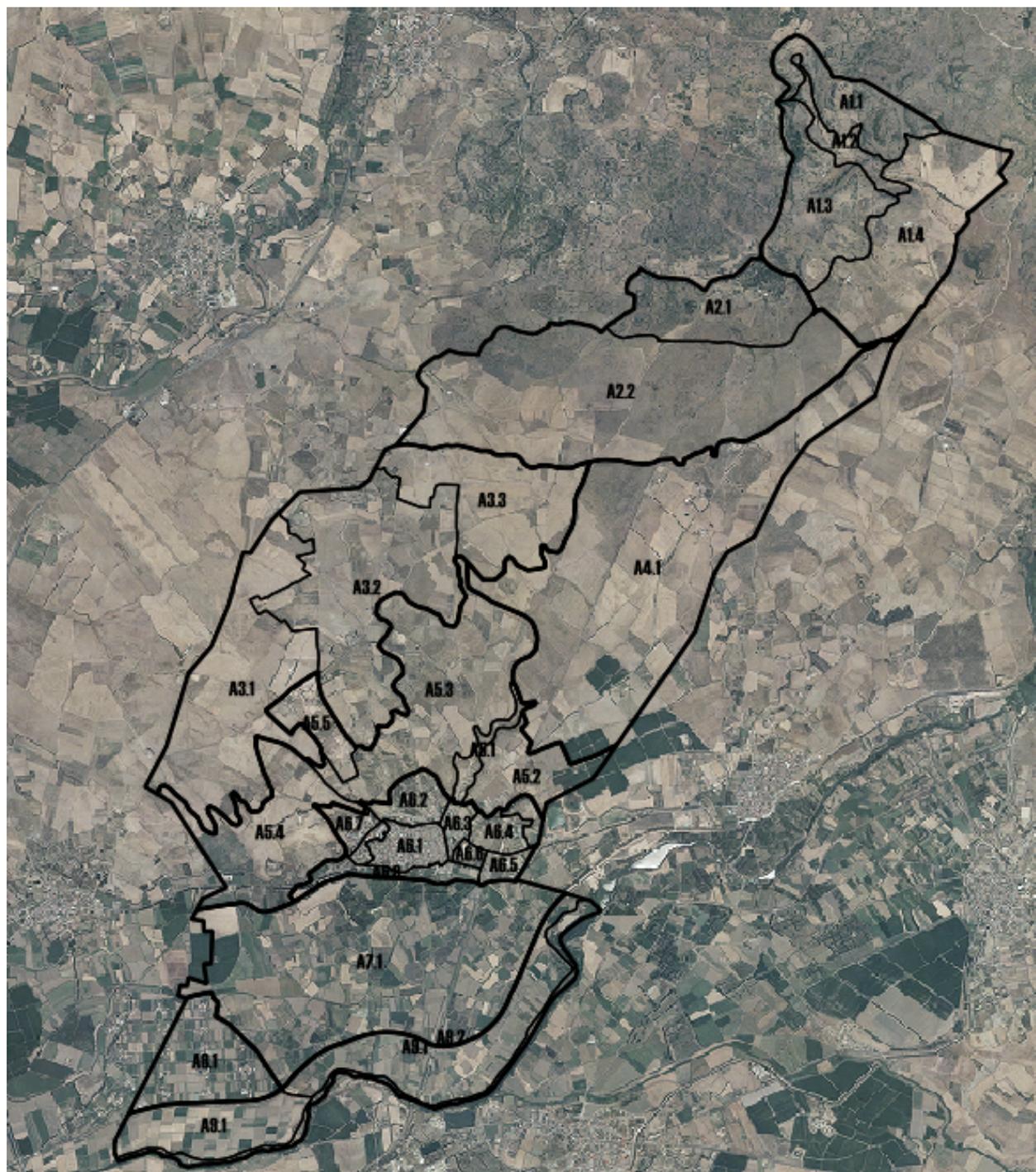
Il territorio di Solarussa è stato normato seguendo il dispositivo degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale. Sulla base delle specificità dei progetti d'Ambito è stata articolata la zonizzazione.



Gli ambiti sono 9, come risulta dal seguente elenco.

A1	Ambito dei paesaggi delle vulcaniti di "Urasa" e delle aziende di Tanca Sa Cresia
A2	Ambito dei paesaggi delle vulcaniti di Muru Accas e Pidighi
A3	Ambito dei paesaggi delle alluvioni terrazzate di Matza Serra, Conca Su Mortu e Pauli Scavonai
A4	Ambito dei paesaggi dei rimboschimenti e delle aziende rurali di Pau Manna
A5	Ambito dei paesaggi della parcellizzazione agricola di Riu Traessu e di Coa Forru
A6	Ambito del paesaggio urbano della città di Solarussa
A7	Ambito dei paesaggi agricoli del Bennaxi
A8	Ambito del paesaggio della borgata di Pardu Nou
A9	Ambito del paesaggio fluviale e agricolo della golena del Tirso

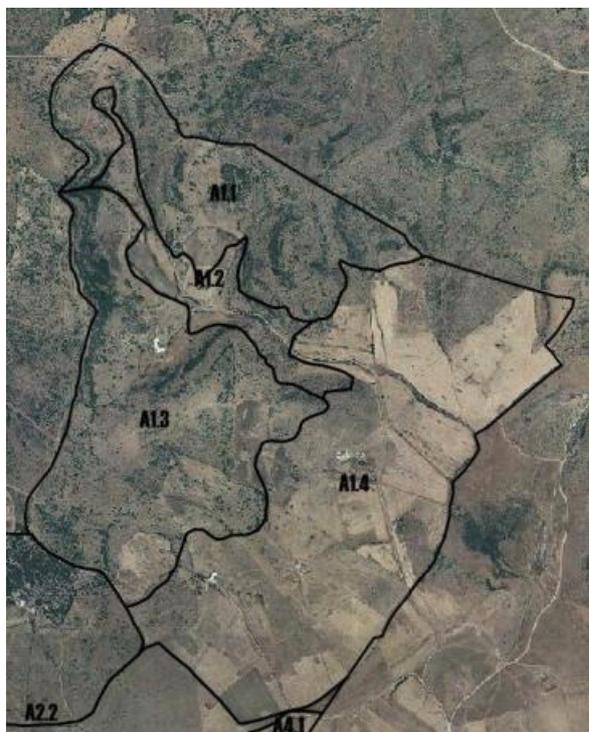
Gli Ambiti di Paesaggio sono stati articolati in Sub-ambiti che specificano i caratteri territoriali e le diverse necessità progettuali, in relazione alle trasformazioni urbane e di rigenerazione ambientale future.



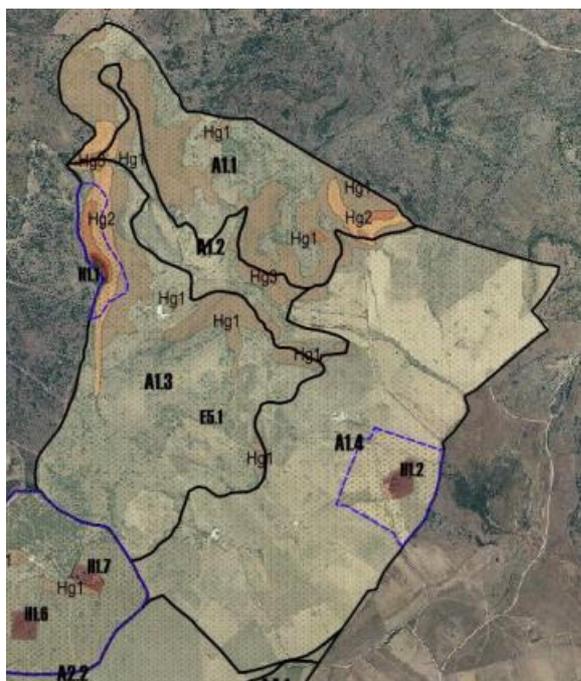
AMBITI E SUB-AMBITI DI PAESAGGIO DI RILIEVO LOCALE

A1	Ambito dei paesaggi delle vulcaniti di Urasa, M.te Tinzosu e Tanca Sa Cresia	A1.1	Area dei domi vulcanici di Urasa e Monte Tinzosu
		A1.2	Area del corridoio del rio Urasa
		A1.3	Area del bosco a olivastro e delle praterie perenni
		A1.4	Area delle aziende di Tanca Sa Cresia
A2	Ambito dei paesaggi delle vulcaniti di Muruaccas e Pidighi	A2.1	Area archeologica di Pidighi
		A2.2	Area dei prati artificiali e dei rimboschimenti di Pidighi e Muru Accas
A3	Ambito dei paesaggi delle alluvioni terrazzate di Mitza Serra e Pauli Scavonai	A3.1	Area dei terreni agricolo-produttivi di Bia Zeddiani e Mitza Serra
		A3.2	Area dei sistemi particellari complessi di Pauli Scavonai e Conca su Mottu
		A3.3	Area del campo di volo
A4	Ambito dei paesaggi delle aziende rurali di Pauli Manna	A4.1	Area dei terreni agricolo-produttivi di Bia Traversa, Campu Entruxiu, Serra Porceddus, Bacchile Crebu
A5	Ambito dei paesaggi della parcellizzazione agricola di Riu Traessu	A5.1	Area dei depositi alluvionali del Rio Traessu
		A5.2	Area dei sistemi particellari complessi di Zinnigas (o Bia Monti)
		A5.3	Area dei sistemi particellari complessi di Pauruis, Pappa Carruga e Sa Roia de Su Riu
		A5.4	Area dei depositi alluvionali di Coa Forru
		A5.5	Area estrattiva interessata da attività di cava
A6	Ambito del paesaggio della città compatta di Solarussa	A6.1	Centro di antica e prima formazione
		A6.2	Ambito del parco cimiteriale e dell'area residenziale di Su Cuccuru
		A6.3	Area del quartiere residenziale e sportivo Sa Pauli
		A6.4	Ambito storico ambientale di San Gregorio
		A6.5	Ambito degli insediamenti produttivi e del terminal ferroviario
		A6.6	Ambito dell'ex olearia e dell'area sportiva
		A6.7	Ambito dell'area residenziale di Coa e Forru
		A6.8	Ambito degli orti urbani
		A6.9	Ambito del quartiere residenziale di Via Tharros
A7	Ambito dei paesaggi agricoli del Bennaxi	A7.1	Area del tessuto agricolo delle colture ortive a pieno campo di Pauligas
A8	Ambito del paesaggio della borgata di Pardu Nou	A8.1	Area degli annucleamenti e del tessuto agricolo della borgata di Pardu Nou
A9	Ambito del paesaggio fluviale e agricolo della golena del Tirso	A9.1	Area del tessuto agricolo di golena di Pardu Nou
		A9.1	Area naturale delle sponde del Fiume Tirso
		A9.2	Area del tessuto agricolo ortivo di Iscantarabbas, Sa Prama, Isca Noa

Art. 10. Ambito A1. Paesaggi delle vulcaniti di “Urasa” e delle aziende di Tanca Sa Cresia



Ambiti di paesaggio e zonizzazione



L'ambito rappresenta una delle aree a prevalente valenza ambientale del territorio di Solarussa. Localizzato nel bordo inferiore dell'altopiano basaltico di Abbasanta nell'estremo settore settentrionale del territorio, l'ambito presenta la maggiore varietà e articolazione morfologica, dal punto di vista delle forme e dei processi; piccole valli impostate sulle strutture vulcaniche. In particolare le dominanti morfologiche di “Urasa”, “M.te Tinzosu” e “Canitzu”, sono caratterizzate da litotipi magmatici effusivi che hanno dato origine a strutture cupoliformi, i domi, affioramenti delle vulcaniti del ciclo oligo-miocenico. Superfici subpianeggianti dovute a colate laviche di varia potenza, le vulcaniti del ciclo plio-quadernario, formano rilievi tabulari i limiti di questi rilievi sono caratterizzati da nette scarpate, evidenti nel settore da “Urasa” a “N.ghe Mura 'e Sorighes”.

L'area di Tanca Sa Cresia è caratterizzata dall'attività dell'allevamento estensivo (spesso in condizione di seminaturalità o naturalità) e attività agricole marginali. Coerentemente con gli obiettivi di sviluppo rurale indicate nelle linee di riforma della politica agricola comunitaria, le aree rurali come queste svolgono funzioni legate all'equilibrio dell'ecosistema e assolvono alle funzioni urbane legate alla fruizione ambientale e alle attività ricreative. Per questo possono offrire nuove possibilità di sviluppo anche attraverso l'incentivazione dell'attività agrituristica.

Alcune problematiche dell'ambito riguardano il ruscellamento areale e concentrato con conseguenti fenomeni erosivi, formazioni di depositi colluviali eluviali nelle zone subpianeggianti o debolmente depresse, localmente e temporaneamente soggette a ristagni idrici.

OBIETTIVI DELL'AMBITO

Precludere gli interventi di nuova edificazione e le trasformazioni che compromettano l'equilibrio geomorfologico e idrogeologico nelle aree a forte acclività.

Creare le condizioni per mantenere sul territorio le aziende agricole di Urasa e Tanca Sa Cresia, che rappresentano importanti presidi territoriali. Incentivare le sinergie con le attività di fruizione storico-ambientale del territorio.

Mantenere la struttura la stabilità e la funzionalità ecosistemica e in particolare delle aree di macchia foresta, favorire l'evoluzione naturale degli elementi nativi.

SUB-AMBITI

L'ambito si articola in quattro sub-ambiti:

- A1.1** *Domi vulcanici di Urasa e Monte Tinzosu*
- A1.2** *Corridoio del rio Urasa*
- A1.3** *Bosco a olivastro e delle praterie perenni*
- A1.4** *Aziende di Tanca Sa Cresia e Canitzu*

Art. 10.1. Sub-ambito A1.1. Domi vulcanici di Urasa e Monte Tinzosu

È l'area caratterizzata dagli affioramenti delle vulcaniti che hanno dato origine alle strutture cupoliformi dei domi in cui si riconosce una zona di pregio paesaggistico. Sono aree agricole marginali caratterizzate da suoli non arabili nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Gli interventi progettuali in quest'area sono finalizzati a contrastare i fenomeni di erosione diffusa, a migliorare l'accessibilità ai fondi privati, a ricreare l'ecosistema silvo-forestale.

Art. 10.2. Sub-ambito A1.2. Area del corridoio del rio Urasa

L'area comprende il reticolo idrografico superficiale dell'alto corso del Rio Urasa, uno degli affluenti del Fiume Tirso in cui in prossimità dell'asta del rio sono comprese aree di pascolo estensivo con alcuni edifici di aziende rurali, le strade rurali per l'accesso ai fondi. Si tratta di suoli di classe IV e V. Si legge in questa area l'interferenza del rapporto tra modalità di conduzione dei fondi e il mantenimento dell'equilibrio ecologico dei corridoi del rio. Essendo l'areale di un corso d'acqua naturale non regimato è necessario mantenere la funzionalità idraulica al fine di ridurre le possibilità di pericolo idraulico e la conservazione della funzione ambientale ed ecologica svolta dalla vegetazione nello stesso.

Gli interventi progettuali in quest'area sono finalizzati a contrastare i fenomeni di erosione diffusa ricreando situazioni di equilibrio dell'ecosistema silvo-forestale. Le attività agro-zootecniche nei fondi in prossimità dell'alveo dovranno tener conto dei processi vegetazionali lungo i corridoi di compluvio. Si rende necessaria una razionalizzazione dell'accessibilità ai fondi privati e un'attenzione alla qualità architettonica delle aziende presenti.

Art. 10.3. Sub-ambito A1.3. Area del bosco a olivastro e delle praterie perenni

L'area è caratterizzata da un'alternanza di macchia mediterranea, boschi e boscaglie a olivastro e praterie perenni a prevalenza di asfodelo interessate dal pascolo naturale in prossimità delle aziende legate all'attività zootecnica. Queste aree si estendono in modo frammentato, risentono delle utilizzazioni a pascolo ovino e bovino e di arature sporadiche. Comprende i suoli derivati da rocce basaltiche del Pliocene-pleistocene inferiore, caratterizzati da limitata pendenza, morfologia debolmente accidentata e presenza di scarpate e versanti a gradinata. Si tratta di suoli a profilo poco evoluto del tipo A-R, con elevata pietrosità e rocciosità affiorante, scarsa profondità e forti rischi di erosione. Sono presenti nella parte nord ovest dell'area due risorse archeologiche: il Nuraghe Sorighe e il Nuraghe Urasa per i quali potranno essere previste attività di fruizione compatibilmente con la naturalità del sito.

Gli interventi progettuali in quest'area sono finalizzati a contrastare i fenomeni di erosione diffusa ricreando situazioni di equilibrio dell'ecosistema silvo-forestale. Si rende necessaria una

razionalizzazione dell'accessibilità ai fondi privati e un'attenzione alla qualità architettonica delle aziende presenti. Sono pertanto suoli non coltivabili ricadenti nella VII e VIII classe di capacità d'uso, adatti quasi esclusivamente alla conservazione naturale arbustiva e arborea della macchia mediterranea e solo in pochissime aree all'uso pascolativo-zootecnico.

Art. 10.4. Sub-ambito A1.4. Area delle aziende di Tanca Sa Cresia e Canitzu

L'area rappresenta uno dei contesti dei seminativi in aree non irrigue. Si tratta di territori a rischio di erosione, non arabili prevalentemente di classe IV e V in cui insistono alcune aziende di tipo zootecnico. Sono presenti in minima parte suoli di classe I-II che hanno la funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali. Le aziende presenti sono a conduzione diretta del coltivatore in cui prevale la manodopera familiare.

È presente in quest'area il nuraghe Benas in cui è stata individuata la relativa area di rispetto.

Gli interventi progettuali in quest'area sono finalizzati a potenziare l'attività delle aziende seguendo criteri di sostenibilità ecologica che consentono di integrare le attività agro-zootecniche con la riattivazione di processi vegetazionali naturali. Per contrastare fenomeni erosivi in atto si rende necessaria una razionalizzazione dell'accessibilità ai fondi privati un'attenzione alle aree di scorrimento delle acque laddove sono state effettuate azioni di trasformazione dell'assetto naturale del terreno.

Una particolare attenzione dovrà essere data alla qualità architettonica delle aziende presenti essendo questa una delle aree insediate a scopi zootecnici con ruolo di presidio storico-ambientale del territorio di Solarussa, testimoniata anche dalla presenza dell'area nuragica.

SOTTOZONE

Tutti i sub-ambiti si articolano nelle seguenti sottozone :

Sottozona E5.1_Aree agricole marginali di Urasa e Tanca Sa Cresia

Sottozona H1.1 H1.2 _ Nuraghe Mura e' Sorighes (A1.3) e Nuraghe Benas (A1.4)

Sottozona E5.1_Aree agricole marginali di Urasa e Tanca Sa Cresia

Si tratta di aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvopastorali. Sono le aree rappresentate prevalentemente da pascoli naturali e arborati e da aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1 abitazioni connesse all'attività agricola

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connesse con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

Categorie di Intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

Parametri urbanistici

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- edifici per la residenza: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro incrementabile, con apposita deliberazione del consiglio comunale, fino ad un massimo di tre ettari; le possibilità edificatorie delle aree agricole sono subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo, secondo quanto sopra specificato; devono essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente; l'indice massimo di fabbricabilità per le nuove residenze è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi. Per tali edifici, l'applicazione del citato articolo 13 bis della L.R. n. 4/2009 non richiede l'attivazione della procedura dell'intesa di cui alle norme del vigente Piano Paesaggistico Regionale;

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo: l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,20 mc/mq; la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro. Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di 0,20 mc/mq per queste opere potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali;

- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva): la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,01 mc/mq;

- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,10 mc/mq;

- strutture per agriturismo: per le nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica si applicano gli artt. 9 e 10 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, con la previsione della superficie minima non inferiore a tre ettari e con tale possibilità edificatoria riservata alle aziende agricole; la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3. Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

Il limite massimo di altezza fuori terra dei fabbricati è di 3,50 m per quelli ad uso agrituristico e di 7,00 m per quelli ad uso agricolo e zootecnico.

Gestione degli interventi

Nell'area non è consentita l'edificazione di ulteriori volumetrie. Sono suscettibili di interventi migliorativi quali spietramento, lavorazioni superficiali, atti a consentire la trasformazione in prati-pascoli. Nelle aree con acclività tra il 20-40% sono vietate le attività di dissodamento dei terreni. Nelle aree fino con pendenze tra i 10-20% dovranno essere previste azioni di rafforzamento delle misure di sistemazione idraulico-forestale. Nelle aree a forte acclività sono preclusi gli interventi di nuova edificazione comunque ogni trasformazione che ne comprometta l'equilibrio geomorfologico e idrogeologico.

Vincoli

Fascia di rispetto fluviale del Rio Urasa ai sensi del Regio decreto 25 luglio 1904, n. 523 - articolo 96. Divieto di aratura, scavo, movimenti del terreno entro la fascia dei 10 metri.

Aree a pericolosità di frana elevata media e moderata Hg3 – Hg2 – Hg1 (sub-ambiti A1.1, A1.2, A1.3).

Sottozona H1.1_Nuraghe Mura e' Sorighes

Sono le aree di sedime del monumento di valenza storico culturale e quelle circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene. Gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Eventuali edifici in contrasto con il contesto sono oggetto, ove possibile, di prescrizioni per la riqualificazione.

È uno dei Beni Paesaggistici di rilevanza regionale classificati e codificati nel Repertorio del Mosaico dei beni storico culturali al n. 8578, ai sensi dell'art. 49 del PPR.

Vincoli

Area Rispetto archeologica _Nuraghe Mura e' Sorighes. Sono le aree limitrofe alla zona H1 o interessate da modesti ritrovamenti archeologici. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

Sottozona H1.2_Nuraghe Benas

Sono le aree di sedime del monumento di valenza storico culturale e quelle circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene. È l'area di tutela assoluta in cui gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Eventuali edifici in contrasto con il contesto sono oggetto, ove possibile, di prescrizioni per la riqualificazione.

È uno dei Beni Paesaggistici di rilevanza regionale classificati e codificati nel Repertorio del Mosaico dei beni storico culturali al n. 8468, ai sensi dell'art. 49 del PPR.

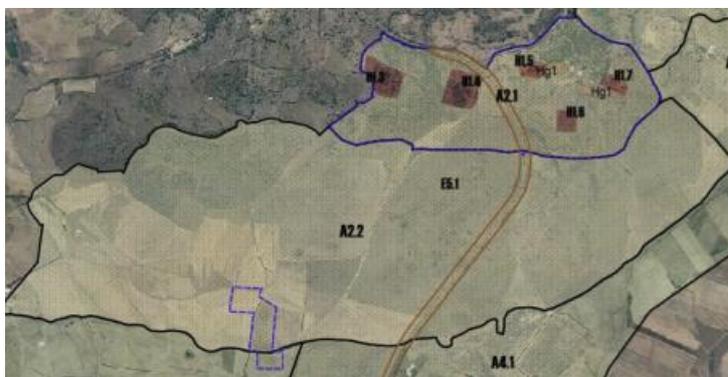
Vincoli

Area Rispetto archeologica _Nuraghe Benas. Sono le aree limitrofe alla zona H1 di tutela condizionata, interessate da ritrovamenti archeologici. In quest'area è stata rinvenuta una consistente quantità di reperti sia nel nuraghe che nell'area attorno che testimoniano un insediamento durato fino all'alto medioevo. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

Art. 11. Ambito A2. Paesaggi delle vulcaniti di Muru Accas e Pidighi



Ambiti di paesaggio e zonizzazione



L'ambito è localizzato alle pendici dell'altopiano basaltico ed è fortemente caratterizzato dalla presenza del complesso nuragico di Pidighi che rappresenta una fittissima trama insediativa che comprende il complesso archeologico, la fonte nuragica e altri 4 nuraghi collocati a est di quest'ultimo. Questo ambito è interessato da uno studio territoriale più ampio che ha interessato oltre che Solarussa il territorio comunale di Bauladu e di Tramatzza. È per questo un nodo di una rete di siti, risalenti al Bronzo Finale e agli inizi dell'età del Ferro, che rappresentano un macrosistema nuragico localizzato a breve distanza da sorgenti d'acqua, oggetto di indagini scientifiche da parte della Soprintendenza di Cagliari che comprendono la ricostruzione a livello geografico cantonale e campagne di scavo, la ricostruzione del quadro della romanizzazione dell'area. Il sito di Muru Accas, per i rinvenimenti di una stazione litica, è stato interessato dalla cultura del Neolitico a cui si lega la lavorazione dell'ossidiana).

OBIETTIVI DELL'AMBITO

Precludere gli interventi di trasformazioni che compromettano l'equilibrio idrogeologico del territorio.

Incentivare sinergie tra attività agro-zootecniche e attività di fruizione storico-ambientale del territorio.

Mantenere la struttura, la stabilità e la funzionalità ecosistemica e in particolare delle aree di macchia foresta, favorire l'evoluzione naturale degli elementi nativi.

Favorire le attività escursionistiche nell'area archeologica di Pidighi.

Sotto il profilo ambientale si tratta di aree su rocce effusive basiche dalla morfologia sub pianeggiante, interessate da territori limitatamente arabili, con suoli di V-VI classe caratterizzati in minima parte da boscaglie che presentano formazioni ad olivastro e macchia più o meno alta con dominanza di lentisco, oleastro, mirto e fillirea e alternanza di garighe. Sono presenti inoltre praterie perenni a prevalenza di asfodelo. In questo ambito sono presenti aree ad uso civico interessate da rimboschimenti. Le azioni di progetto sono finalizzate a contrastare le azioni di erosione e dilavamento del suolo e per questo ad evitare il pascolo nelle aree più sensibili; a migliorare la fruibilità dell'area archeologica al fine di valorizzarla come bene storico culturale di importanza sovralocale. Le sottozone di questo ambito sono aree ambientali da salvaguardare. Gli interventi di miglioramento fondiario saranno limitati alle aree prive di vegetazione arborea e di macchia mediterranea.

SUB-AMBITI

L'ambito si articola in due sub-ambiti:

A2.1 Area archeologica di Pidighi

A2.2 Area dei prati artificiali e dei rimboschimenti di Pidighi e Muruaccas

Art. 11.1. Sub-ambito A2.1. Area archeologica di Pidighi

L'area individua una regione a rischio archeologico costituita dai siti e dalle rispettive aree di tutela integrale e condizionata in cui sono presenti due nuraghi complessi (Pidighi A e Muru Accas), estesi insediamenti pluricellulari racchiusi da muraglie difensive e una fonte monumentale (USAI).

L'area è divisa in due parti dal tracciato ferroviario che ne impedisce di fatto l'accessibilità reciproca. Possibili interventi minimali possono essere indirizzati a migliorare l'accessibilità ai siti e a creare condizioni più favorevoli per la fruizione dei siti.

Art. 11.2. Sub-ambito A2.2. Prati artificiali e dei rimboschimenti di Pidighi e Muruaccas

Si tratta di aree con suoli scarsamente profondi e interessati in parte da riforestazione produttiva. Il carattere prevalente di questi paesaggi è quello dei pascoli naturali, cespugliati ed arborati.

Sono presenti fenomeni di erosione del suolo che possono essere contrastate attraverso la localizzazione di fasce arbustive o frangivento opportunamente localizzate, disposte trasversalmente alle linee di massima pendenza; una migliore regolazione dell'attività nelle aree che pur essendo idonee al pascolo sono interessate da forme di degrado ambientale. Gli interventi di miglioramento fondiario saranno limitati alle aree prive di vegetazione arborea e di macchia mediterranea, solo con pendenze inferiori al 25%.

SOTTOZONE

I due sub-ambiti si articolano nelle seguenti sottozone:

Sottozona E5.1_ Prati artificiali e dei rimboschimenti di Pidighi e Muruaccas

Sottozona H1.3, H1.4, H1.5, H1.6, H1.7 _Insediamento nuragico di Pidighi e Muru Accas (A2.1)

Sottozona E5.1_ Prati artificiali e dei rimboschimenti di Pidighi e Muruaccas

Si tratta di aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvopastorali. Sono le aree rappresentate prevalentemente da pascoli naturali e arborati e da aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1 abitazioni connesse all'attività agricola

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connesse con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

Categorie di Intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

C11_MANUTENZIONE ORDINARIA:

C12_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

C13_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

C14_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

Parametri urbanistici

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- edifici per la residenza: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro incrementabile, con apposita deliberazione del consiglio comunale, fino ad un massimo di tre ettari; le possibilità edificatorie delle aree agricole sono subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo, secondo quanto sopra specificato; devono essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente; l'indice massimo di fabbricabilità per le nuove residenze è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi. Per tali edifici, l'applicazione del citato articolo 13 bis della L.R. n. 4/2009 non richiede l'attivazione della procedura dell'intesa di cui alle norme del vigente Piano Paesaggistico Regionale;

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo: l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,20 mc/mq; la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro. Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di 0,20 mc/mq per queste opere potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali;

- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva): la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,01 mc/mq;

- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,10 mc/mq;

- strutture per agriturismo: per le nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica si applicano gli artt. 9 e 10 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, con la previsione della superficie minima non inferiore a tre ettari e con tale possibilità edificatoria riservata alle aziende agricole; la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3. Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

Il limite massimo di altezza fuori terra dei fabbricati è di 3,50 m per quelli ad uso agrituristico e di 7,00 m per quelli ad uso agricolo e zootecnico.

Gestione degli interventi

Sono suscettibili di interventi migliorativi quali spietramento, lavorazioni superficiali, atti a consentire la trasformazione in prati-pascoli. Nelle aree con acclività tra il 20-40% sono vietate le attività di dissodamento dei terreni. Nelle aree fino con pendenze tra i 10-20% dovranno essere previste azioni di rafforzamento delle misure di sistemazione idraulico-forestale. Nelle aree a forte acclività sono preclusi gli interventi di nuova edificazione e comunque ogni trasformazione che ne comprometta l'equilibrio geomorfologico e idrogeologico.

Vincoli

Area Rispetto archeologico Inseediamento nuragico di Muru Accas _A, B, C. Sono individuate come aree di dispersione dell'ossidiana

Fascia di rispetto ferrovia. Lungo il tracciato della linea ferroviaria è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di m 30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Sottozona H1.3, H1.4, H1.5, H1.6, H1.7 _Insediamento nuragico di Pidighi

Sono le aree di sedime dei monumenti nuragici e quelle circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene. Gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Eventuali edifici in contrasto con il contesto sono oggetto, ove possibile, di prescrizioni per la riqualificazione.

La sottozona è articolata in 5 siti archeologici che rappresentano Beni Paesaggistici di rilevanza regionale classificati e codificati nel Repertorio del Mosaico dei beni storico culturali, ai sensi dell'art. 49 del PPR.

H1.3 Complesso di Muru Accas (Nuraghe e Fonte) _ Cod. Repertorio del Mosaico dei beni storico culturali n. 8425 e 9779

H1.4 Complesso Pidighi A (Nuraghe e Fonte di Pidighi) _ Cod. Repertorio del Mosaico dei beni storico culturali n. 8426 e 9780

H1.5 Complesso di Pidighi B (Nuraghe e villaggio)_ Cod. Repertorio del Mosaico dei beni storico culturali n. 8471, 9577

H1.6 Nuraghi di Pidighi C e D (Nuraghe)_ Cod. Repertorio del Mosaico dei beni storico culturali n. 8469 e 8470

H1.7 Nuraghe con villaggio di Pidighi E (Nuraghe e villaggio)

In sede di co-pianificazione ex art. 49 delle NTA del PPR, il sito Nuraghe Pidighi E è stato individuato come Bene paesaggistico extra registro.

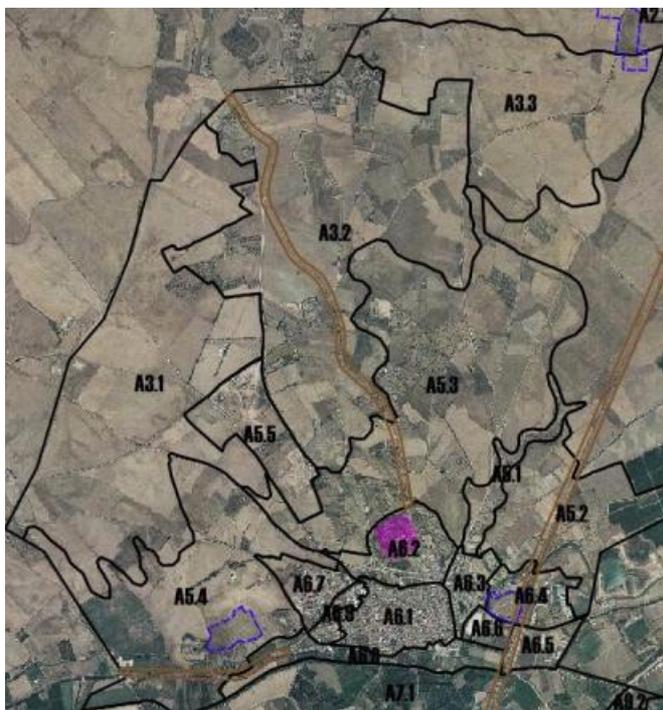
BENI PAESAGGISTICI EXTRA REGISTRO				
Denominazione	Tipologia	Coord. x	Coord. y	Punto rilevato
Nuraghe Pidighi E	Nuraghe	1475397.43	4427779.88	Paramento est

Vincoli

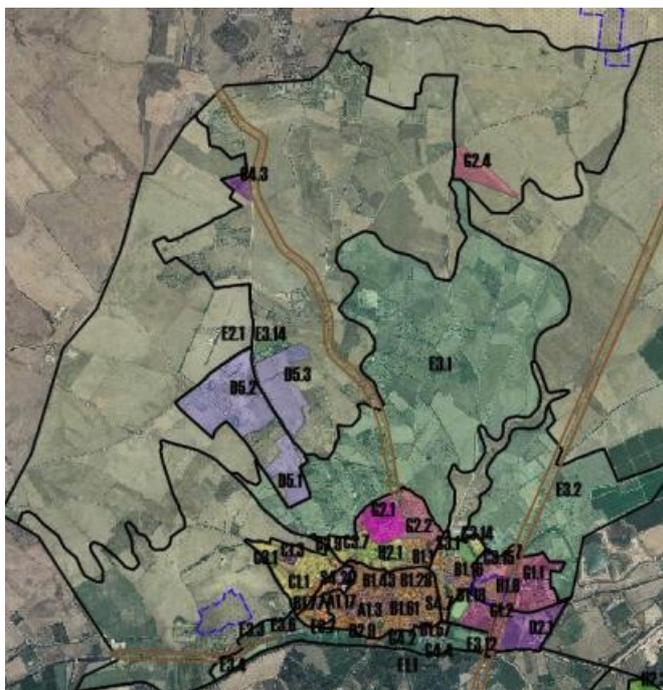
Area Rispetto archeologico _Insediamento nuragico di Pidighi e Muru Accas. La fascia di rispetto archeologico è un areale unico che coinvolge i siti archeologici di cui alle zone H1.3-H1.7. Si tratta di un'area caratterizzata dalla macchia mediterranea bassa, in cui i siti presentano una distanza reciproca che varia tra i 200 e i 400 metri. Le aree in oggetto sono sottoposta a tutela in base al D. M. 5.01.1996, con vincolo archeologico diretto e indiretto ai sensi della L. 1.6.1939, artt. 3 e 21. Nel perimetro di tutela integrale è compreso il vincolo diretto della Soprintendenza ex art. 3. Nell'area vige il vincolo di inedificabilità; eventuali miglioramenti fondiari saranno vincolati al parere della Soprintendenza ai Beni Archeologici.

Aree a pericolosità di frana elevata media e moderata Hg3 – Hg2 – Hg1 (sub-ambiti A1.1, A1.2, A1.3).

Art. 12. Ambito A3. Paesaggi delle alluvioni terrazzate di Matza Serra, Conca Su Mortu e Pauli Scavonai



Ambiti di paesaggio e zonizzazione



L'ambito, localizzato nell'area centro occidentale del territorio, rappresentata un'estesa area terrazzata sub pianeggiante utilizzata prevalentemente con colture estensive quali seminativi non irrigui e prati stabili pascolati. Tale destinazione d'uso deriva dalla scarsa fertilità del suolo, il "Gregori", che ha subito un lungo processo di evoluzione determinato da processi di dilavamento che hanno generato un aumento della frazione scheletrica del suolo (classe III-IV). La superficie territoriale non irrigata è nettamente prevalente, le aziende che praticano un'agricoltura estensiva in asciutto sono quelle di maggiori dimensioni.

Le limitazioni all'uso agricolo sono legate al drenaggio molto lento, all'eccesso di scheletro e al moderato pericolo d'erosione. Possono essere destinati prevalentemente alle colture erbacee anche irrigue purché vengano adottate tutte le misure di sistemazione e gestione volte alla regimazione degli eccessi idrici. Il Piano favorisce le azioni atte a contrastare l'erosione del suolo anche attraverso nuovi impianti arborei e arbustivi: è proprio a partire da questo ambito che si generano gli effetti problematici che causano fenomeni di dissesto che si ripercuotono nel centro urbano.

Si distinguono tre areali differenti: il primo verso la parte meridionale e il terzo sono caratterizzati dalla proprietà fondiaria estesa in cui sono presenti oltre ai seminativi alcune aree di rimboschimento; il secondo nella parte centrale dell'ambito ha subito una frammentazione della proprietà in particolare in prossimità della strada provinciale e dell'abitato.

OBIETTIVI DELL'AMBITO

Attuare interventi di gestione del territorio per la regimazione degli eccessi idrici
Effettuare nuove piantumazioni in aree specifiche per contrastare l'erosione del suolo
Contrastare la frammentazione fondiaria

SUB-AMBITI

L'ambito è caratterizzato dalle seguenti sub-ambiti:

A3.1 Area dei terreni agricolo-produttivi non irrigui di Bia Zeddiani Matza Serra, Conca Su Mortu

A3.2 Area dei sistemi particellari complessi di Pauli Scavonai e Conca su Mottu

A3.3 Area del campo di volo

Art. 12.1. Sub-ambito A3.1. Area dei terreni agricolo-produttivi di Bia Zeddiani, Matza Serra, Conca Su Mortu

È l'area al confine con il territorio di Siamaggiore, un'estesa area terrazzata sub pianeggiante utilizzata prevalentemente con colture estensive quali seminativi non irrigui e prati stabili pascolati. È solcata dal sistema radiale delle strade di penetrazione agraria.

SOTTOZONE**Sottozona E2.1_area dei seminativi di Bia Zeddiani, Matza Serra**

Si tratta di aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvopastorali. Sono le aree rappresentate prevalentemente da pascoli naturali e arborati e da aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1 abitazioni connesse all'attività agricola

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

Categorie di Intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

Parametri urbanistici

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- edifici per la residenza: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro incrementabile, con apposita deliberazione del consiglio comunale, fino ad un massimo di tre ettari; le possibilità edificatorie delle aree agricole sono subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo, secondo quanto sopra specificato; devono essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente; l'indice massimo di fabbricabilità per le nuove residenze è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da

ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi. Per tali edifici, l'applicazione del citato articolo 13 bis della L.R. n. 4/2009 non richiede l'attivazione della procedura dell'intesa di cui alle norme del vigente Piano Paesaggistico Regionale;

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo: l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,20 mc/mq; la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro. Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di 0,20 mc/mq per queste opere potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali;

- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva): la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,01 mc/mq;

- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,10 mc/mq;

- strutture per agriturismo: per le nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica si applicano gli artt. 9 e 10 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, con la previsione della superficie minima non inferiore a tre ettari e con tale possibilità edificatoria riservata alle aziende agricole;

Il limite massimo di altezza fuori terra dei fabbricati è di 3,50 m per quelli ad uso agrituristico e di 7,00 m per quelli ad uso agricolo e zootecnico.

Gestione degli interventi

Queste aree sono suscettibili di interventi migliorativi quali spietramento, lavorazioni superficiali, atti a consentire la trasformazione in prati-pascoli. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 m per avicunicoli e 100 m per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

Art. 12.2. Sub-ambito A3.2. Sistemi particellari complessi di Pauli Scavonai e Conca su Mottu

Si tratta di un'area in cui prevalgono i seminativi. Alcune porzioni di territorio sono caratterizzate da sistemi colturali complessi in particolare in prossimità della Strada Provinciale per Tramatzia e dell'abitato. Sono presenti diverse aree con piante arboree non irrigue in particolare vigneti e areali di oliveti di recente impianto delimitati da trame di filari frangivento. Insediamenti sparsi anche a scopi residenziali caratterizzano alcune delle proprietà fondiarie.

SOTTOZONE

Il sub-ambito si articolano nelle seguenti sottozone:

Sottozona E2.1 aree agricole di Pauli Scavonai e Conca su Mottu

Sottozona E3.14 aree agricole in prossimità della cava

Sottozona G4.3 area della discarica dismessa

Sottozona D5.3 area di cava

Sottozona E2.1 aree agricole di Pauli Scavonai e Conca su Mottu

Sono aree caratterizzate da un maggiore frazionamento della proprietà fondiaria, sono presenti attrezzature e impianti connessi al settore agro-pastorale e in forma minore per scopi residenziali.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1 abitazioni connesse all'attività agricola

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

Categorie di Intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

Parametri urbanistici

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- edifici per la residenza: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro incrementabile, con apposita deliberazione del consiglio comunale, fino ad un massimo di tre ettari; le possibilità edificatorie delle aree agricole sono subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo, secondo quanto sopra specificato; devono essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente; l'indice massimo di fabbricabilità per le nuove residenze è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi. Per tali edifici, l'applicazione del citato articolo 13 bis della L.R. n. 4/2009 non richiede l'attivazione della procedura dell'intesa di cui alle norme del vigente Piano Paesaggistico Regionale;

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo: l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,20 mc/mq; la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro. Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di 0,20 mc/mq per queste opere potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali;

- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva): la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,01 mc/mq;

- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,10 mc/mq;

- strutture per agriturismo: per le nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica si applicano gli artt. 9 e 10 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, con la previsione della superficie minima non inferiore a tre ettari e con tale possibilità edificatoria riservata alle aziende agricole;

Il limite massimo di altezza fuori terra dei fabbricati è di 3,50 m per quelli ad uso agrituristico e di 7,00 m per quelli ad uso agricolo e zootecnico.

Gestione degli interventi

Queste aree sono suscettibili di interventi migliorativi quali spietramento, lavorazioni superficiali, atti a consentire la trasformazione in prati-pascoli.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 m per avicunicoli e 100 m per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

Vincoli

Fascia di rispetto stradale di 20 m.

Sottozona E3.14 Aree agricole in prossimità della cava

Sono aree caratterizzate da un maggiore frazionamento della proprietà fondiaria, sono presenti

attrezzature e impianti connessi al settore agro-pastorale e in forma minore per scopi residenziali.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1 abitazioni connesse all'attività agricola

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

Categorie di Intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

Parametri urbanistici

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- edifici per la residenza: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro incrementabile, con apposita deliberazione del consiglio comunale, fino ad un massimo di tre ettari; le possibilità edificatorie delle aree agricole sono subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo, secondo quanto sopra specificato; devono essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente; l'indice massimo di fabbricabilità per le nuove residenze è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi. Per tali edifici, l'applicazione del citato articolo 13 bis della L.R. n. 4/2009 non richiede l'attivazione della procedura dell'intesa di cui alle norme del vigente Piano Paesaggistico Regionale;

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo: l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,20 mc/mq; la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro. Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di 0,20 mc/mq per queste opere potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali;

- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva): la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,01 mc/mq;

- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,10 mc/mq;

- strutture per agriturismo: per le nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica si applicano gli artt. 9 e 10 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, con la previsione della superficie minima non inferiore a tre ettari e con tale possibilità edificatoria riservata alle aziende agricole;

Il limite massimo di altezza fuori terra dei fabbricati è di 3,50 m per quelli ad uso agrituristico e di 7,00 m per quelli ad uso agricolo e zootecnico.

Gestione degli interventi

Queste aree sono suscettibili di interventi migliorativi quali spietramento, lavorazioni superficiali, atti a consentire la trasformazione in prati-pascoli.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 m per avicunicoli e 100 m per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

Sottozona D5.3 area di cava

È l'area in prossimità della cava esistente in cui si prevede un'estensione dell'attività produttiva legata all'escavazione e/o alla lavorazione del materiale lapideo, comprese le aree destinate all'accumulo degli sterili di coltivazione, allo stoccaggio dei materiali destinati alla vendita, ai piazzali, alle piste, ai capannoni agli uffici connessi.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU6.4 industria della lavorazione dei minerali non metalliferi, installazione impianti altre industrie similari, comprese le aree interessate dall'attività estrattiva

DU6.7 capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con la coltivazione di cave, miniere

Categorie di intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA

CI2_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI4_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

Gestione degli interventi

Gli interventi dovranno essere effettuati nel rispetto dell'art. 8 del D.A. 2266/U/83, nonché della norma di settore. Durante l'esercizio delle attività è l'obbligatorio mitigare gli impatti e riqualificare l'ambiente al termine dell'attività di estrazione (art. 97-98 PPR).

L'area dovrà essere sottoposta in seguito alla dismissione a interventi di ripristino ambientale che consentono la ricostituzione delle componenti naturali degradate e alterate dalla discarica. Possono essere previste azioni di rinaturalizzazione dei suoli, mediante riempimenti, risagomature, consolidamento di scarpate e terrapieni, ricostituzione della copertura vegetale.

Sottozona G4.3_area della discarica dismessa

È l'area della discarica dismessa lungo la strada per Tramatzia.

Gestione degli interventi

L'area dovrà essere sottoposta a interventi di ripristino ambientale che consentono la ricostituzione delle componenti naturali degradate e alterate dalla discarica. Possono essere previste azioni di rinaturalizzazione dei suoli, mediante riempimenti, risagomature, consolidamento di scarpate e terrapieni, ricostituzione della copertura vegetale.

Art. 12.3. Sub-ambito A3.3. Area del campo di volo e delle aree agricole di Brunchionis

Si tratta dell'area denominata "Brunchionis" in cui è presente il campo di volo, inserito in un ambito agricolo caratterizzato prevalentemente da colture erbacee.

SOTTOZONE

Il sub-ambito si articola nelle seguenti sottozone:

Sottozona E2.1_area dei seminativi di Brunchionis

Sottozona G2.4 _campo di volo

Sottozona E2.1_area dei seminativi di Brunchionis

Si tratta di aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvopastorali. Sono le aree rappresentate prevalentemente da pascoli naturali e arborati e da aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1 abitazioni connesse all'attività agricola

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

Categorie di Intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

Parametri urbanistici

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- edifici per la residenza: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro incrementabile, con apposita deliberazione del consiglio comunale, fino ad un massimo di tre ettari; le possibilità edificatorie delle aree agricole sono subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo, secondo quanto sopra specificato; devono essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente; l'indice massimo di fabbricabilità per le nuove residenze è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi. Per tali edifici, l'applicazione del citato articolo 13 bis della L.R. n. 4/2009 non richiede l'attivazione della procedura dell'intesa di cui alle norme del vigente Piano Paesaggistico Regionale;

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo: l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,20 mc/mq; la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro. Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di 0,20 mc/mq per queste opere potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali;

- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva): la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,01 mc/mq;

- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,10 mc/mq;

- strutture per agriturismo: per le nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica si applicano gli artt. 9 e 10 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, con la previsione della superficie minima non inferiore a tre ettari e con tale possibilità edificatoria riservata alle aziende agricole;

Il limite massimo di altezza fuori terra dei fabbricati è di 3,50 m per quelli ad uso agrituristico e di 7,00 m per quelli ad uso agricolo e zootecnico.

Gestione degli interventi

Queste aree sono suscettibili di interventi migliorativi quali spietramento, lavorazioni superficiali, atti a consentire la trasformazione in prati-pascoli. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 m per avicunicoli e 100 m per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

Sottozona G2.4 _campo di volo

È una delle aree pubbliche destinata al campo di volo in cui è presente una

Destinazioni d'uso

DU4.5 Attrezzature sportive e per il gioco e attrezzature connesse

Categorie di intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA

CI2_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

Parametri urbanistici

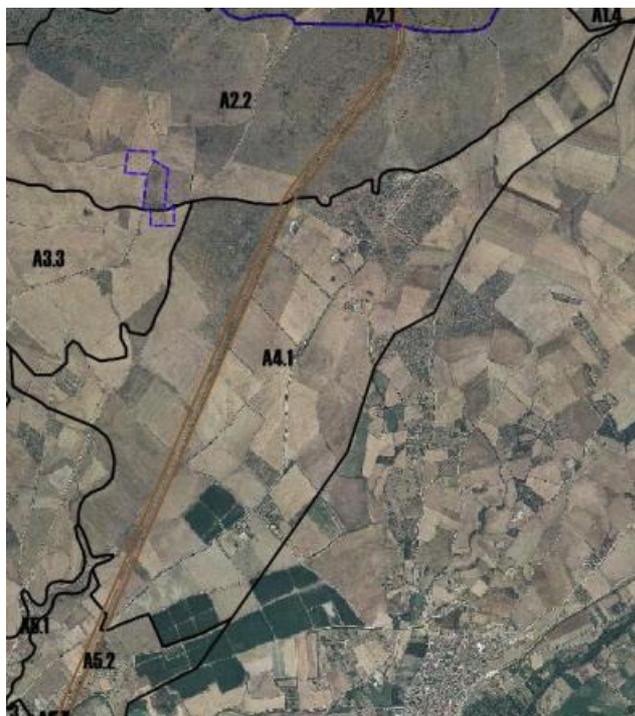
It = 0,01 mc/mq salvo piano di utilizzo o progetto di opera pubblica in cui potranno essere prescritti nuovi indici (D.A. 20.12.1983 n. 2266/U implementabili da leggi speciali di settore).

H max: non superiore a m 6,50

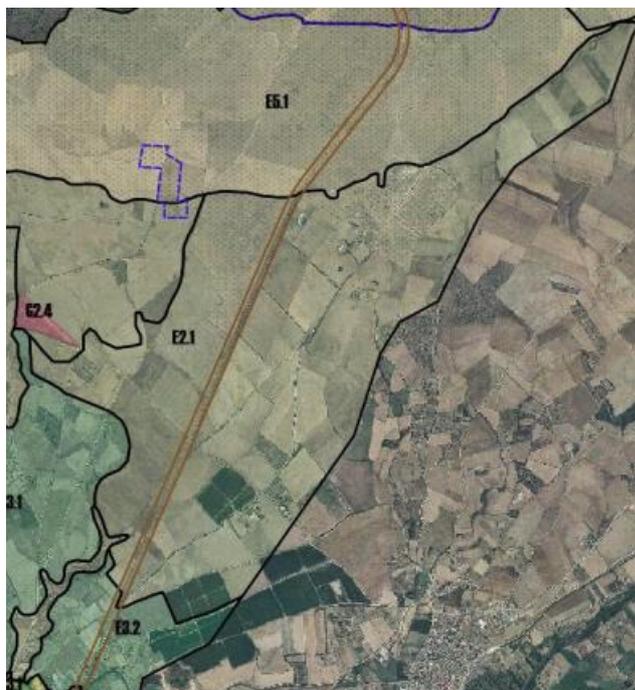
Gestione degli interventi

Essendo il campo di volo una singolarità infrastrutturale inserita in un ambito agricolo qualunque intervento di modifica dell'esistente dovrà essere soggetto a uno studio di compatibilità paesistico ambientale che si confronti con le caratteristiche morfologiche ed ambientali dell'area interessata dall'intervento. Una particolare attenzione dovrà essere data alla qualità architettonica delle strutture in progetto o oggetto di riqualificazione.

Art. 13. Ambito A4. Paesaggi dei rimboschimenti e delle aziende rurali di Pau Mannu



Ambiti di paesaggio e zonizzazione



L'ambito è localizzato in prossimità del confine con il territorio di Zerfaliu, è solcato dal tracciato ferroviario. La proprietà è estesa e caratterizzata dalle strutture delle grandi aziende localizzate in fondi di seminativi in asciutto spesso pascolati. L'attività zootecnica è prevalentemente ovina, l'allevamento è di tipo estensivo.

Il PUC favorisce interventi migliorativi delle attività agricole e zootecniche al fine di renderle competitive e rispondere ai requisiti di qualità richiesti dalla normativa vigente relativamente alle condizioni igienico-sanitarie. Inoltre la realizzazione di interventi infrastrutturali nel territorio, quali il miglioramento della rete della viabilità ha la finalità di garantire adeguate condizioni di permanenza delle aziende sul territorio.

Le capacità d'uso dei suoli (classe II-III e III-IV) hanno limitazioni all'uso agricolo legate al drenaggio molto lento, all'eccesso di scheletro. Sono presenti in questo ambito alcuni impianti di rimboschimenti e di riforestazione produttiva, costituiti da essenze di eucalipto si estendono su vaste superfici, favoriti dagli interventi di incentivazione delle politiche europee

OBIETTIVO DELL'AMBITO

Mantenere nel territorio e rafforzare le aziende agrozootecniche presenti, favorire interventi atti a migliorare la qualità architettonica delle strutture esistenti.

Monitorare sotto il profilo ambientale le aree di rimboschimenti produttivi presenti.

Individuare le porzioni di territorio che potranno essere interessate da piccoli sbarramenti per la creazione delle vasche di laminazione.

SUB-AMBITI

L'ambito si articola in un unico sub-ambito:

A4.1. Area dei terreni agricolo-produttivi di Bia Traversa, Campu Entruxiu, Serra Porceddus, Bacchile Crebu

Art. 13.1. Sub-ambito A4.1. Area dei terreni agricolo-produttivi di Bia Traversa, Campu Entruxiu, Serra Porceddus, Bacchile Crebu

Le aree del sub-ambito sono caratterizzate prevalentemente da colture erbacee in cui si effettua la rotazione colturale. Le proprietà sono estese, spesso delimitate da filari frangivento e disposte lungo l'unica strada vicinale che attraversa il sub-ambito. Le aziende presenti sono di tipo agro-zootecnico e legate all'allevamento ovino.

Il sub-ambito si articolano nelle seguenti sottozone:

Sottozona E2.1 Terreni di Pauli Manna, Bia Traversa, Campu Entruxiu, Serra Porceddus, Bacchile Crebu

Sottozona E5.1 Rimboschimenti di specie non autoctone ed esotiche

Sottozona E2.1 Terreni di Pauli Manna, Bia Traversa, Campu Entruxiu, Serra Porceddus, Bacchile Crebu

Sono aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1 abitazioni connesse all'attività agricola

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

Parametri urbanistici

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- edifici per la residenza: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro incrementabile, con apposita deliberazione del consiglio comunale, fino ad un massimo di tre ettari; le possibilità edificatorie delle aree agricole sono subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo, secondo quanto sopra specificato; devono essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente; l'indice massimo di fabbricabilità per le nuove residenze è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi. Per tali edifici, l'applicazione del citato articolo 13 bis della L.R. n. 4/2009 non richiede l'attivazione della procedura dell'intesa di cui alle norme del vigente Piano Paesaggistico Regionale;

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo: l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,20 mc/mq; la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro. Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di 0,20 mc/mq per queste opere potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali;

- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva): la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,01 mc/mq;

- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,10 mc/mq;

- strutture per agriturismo: per le nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica si applicano gli artt. 9 e 10 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, con la previsione della superficie minima non inferiore a tre ettari e con tale possibilità edificatoria riservata alle aziende agricole; la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3. Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

Il limite massimo di altezza fuori terra dei fabbricati è di 3,50 m per quelli ad uso agrituristico e di 7,00 m per quelli ad uso agricolo e zootecnico.

Gestione degli interventi

Queste aree sono suscettibili di interventi migliorativi quali spietramento, lavorazioni superficiali, atti a consentire la trasformazione in prati-pascoli. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 m per avicunicoli e 100 m per bovini, ovicapri ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

Vincoli

Fascia di rispetto stradale di 20 m.

Sottozona E5.1 _Rimboschimenti di specie non autoctone ed esotiche

Si tratta di aree con marginalità moderata, attualmente interessate da rimboschimenti di eucaliptus.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1 abitazioni connesse all'attività agricola

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

Parametri urbanistici

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo: l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,20 mc/mq; la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro. Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di 0,20 mc/mq per queste opere potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali;

- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva): la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,01 mc/mq;

- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,10 mc/mq;

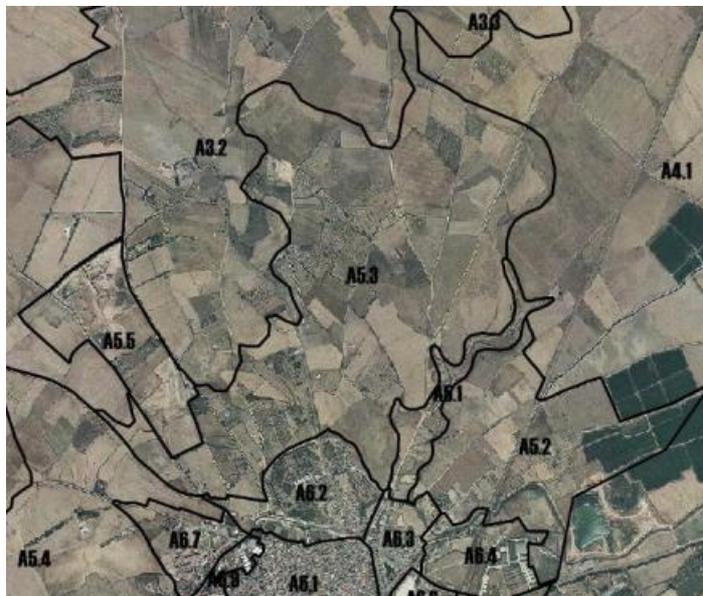
- strutture per agriturismo: per le nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica si applicano gli artt. 9 e 10 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, con la previsione della superficie minima non inferiore a tre ettari e con tale possibilità edificatoria riservata alle aziende agricole; la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3. Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

Il limite massimo di altezza fuori terra dei fabbricati è di 3,50 m per quelli ad uso agrituristico e di 7,00 m per quelli ad uso agricolo e zootecnico.

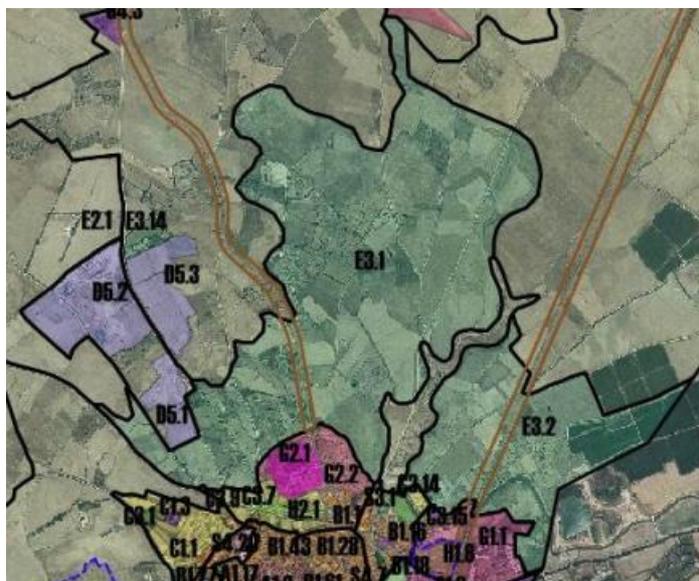
Gestione degli interventi

Nell'area non è consentita l'edificazione di ulteriori volumetrie. Sono suscettibili di interventi migliorativi che possano ricreare condizioni di equilibrio ecologico di queste aree.

Art. 14. Ambito A5. Paesaggi della parcellizzazione agricola di Riu Bia Traessa e di Coa Forru



Ambiti di paesaggio e zonizzazione



L'ambito riveste un ruolo strategico per il territorio di Solarussa essendo interessato dal bacino idrografico del Rio "Nura e Craba" e "Roia Pauris" che convergendo su un breve tratto canalizzato in direzione nord-sud nella periferia del centro urbano all'altezza dell'attraversamento del canale adduttore "Destra Tirso". Il canale denominato "Canale Generale n.4", diventa tombato in ambito urbano in corrispondenza del Quartiere "Sa Pau".

Si tratta di un'area caratterizzata da depositi alluvionali e da suoli profondi di classi prevalentemente II-III, ad eccezione delle aree in prossimità dell'asta principale del rio con suoli di classe I-II. Per le caratteristiche dei suoli e per la prossimità con l'abitato, l'ambito risente di un elevato frazionamento della proprietà fondiaria. Questi suoli sono anche denominati Benatzu, hanno l'attitudine al ristagno idrico, come indicano i diversi toponimi in cui ricorre il termine "Pau".

La gestione dell'ambito condiziona fortemente le problematiche legate alla pericolosità idraulica in particolare nel centro urbano.

OBIETTIVI DELL'AMBITO

Individuare i luoghi per la localizzazione delle vasche di laminazione che possano rallentare i flussi d'acqua, nei casi in cui si verificano eventi meteorologici estremi.

Favorire l'impianto di nuove colture arboree e arbustive nel rispetto delle caratteristiche dei suoli e delle criticità dell'ecosistema.

Scoraggiare la frammentazione della proprietà fondiaria.

SUB-AMBITI

L'ambito si articola in sei sub-ambiti:

A5.1 Area dei depositi alluvionali del Rio Bia Traessa

A5.2 Area dei sistemi particellari complessi di Zinnigas (o Bia Monti)

A5.3 Area dei sistemi particellari complessi di Pauruis, Pappa Carruga e Sa Roia de Su Riu

A5.4 Area dei depositi alluvionali di Coa Forru

A5.5 Area estrattiva interessate da attività di cava

A5.6 Area dei depositi alluvionali recenti di Santa Barbara

Art. 14.1. Sub-ambito A5.1. Area dei depositi alluvionali del Rio Bia Traessa

È un'area di sedimenti alluvionali recenti che si sviluppa lungo l'asse del rio Bia Traessa presentando una morfologia pianeggiante e leggermente depressa. I suoli sono profondi e di I e II classe di capacità d'uso. È caratterizzata da forme d'uso differenti: sono presenti sistemi colturali particellari complessi, seminativi, aree di ricolonizzazione naturale. È in parte interessata dall'area di rischio Hi4.

L'area costituisce un'area di esondazione del rio Bia Traessa che si estende a monte dell'attraversamento del canale adduttore Destra Tirso. Le condizioni di pericolosità sono legate alla luce inadeguata dell'attraversamento del canale adduttore e della conformazione morfologica della sezione d'imposta che produce un "effetto diga", un effetto constatato nell'evento calamitoso del 2013. Oltre a questa sezione si evidenzia il sottodimensionamento dei sei attraversamenti lungo il rio, nel tratto a pelo libero, che presentano tutti un'inadeguatezza della sezione.

Il PUC individua alcune porzioni di territorio che potranno essere interessate da piccoli sbarramenti per la creazione delle vasche di laminazione che hanno lo scopo di rallentare l'acqua derivante da eventi meteorologici eccezionali.

SOTTOZONA

Il sub-ambito è caratterizzato da un'unica sottozona:

Sottozona E2.1 _Area del Rio Bia Traessa

Sono aree di primaria importanza per la funzione agricolo–produttiva, con suoli di classe I-II.

Categorie di Intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le opere di mitigazione del rischio idrogeologico

Gestione degli interventi

Come riportato nelle tavole di progetto del Piano sono state individuate complessivamente 5 casse di espansione: 2 lungo l'asta del Rio Pauri , due lungo quella del Rio Bia Traversa e una poco più a monte dell'attraversamento del canale destra Tirso , laddove i due rii confluiscono in un'unica asta.

Vincoli

Hi4. L'area a elevato rischio idraulico è localizzata in prossimità del canale adduttore Destra Tirso.

Art. 14.2. Sub-ambito A5.2. Area dei sistemi particellari complessi di Zinnigas

Si tratta di un'area agricola localizzata tra l'asta del Rio Bia Traessa e il Canale adduttore, solcata dalla ferrovia; è caratterizzata da sistemi complessi in proprietà fondiarie molto parcellizzate. Possono essere destinati prevalentemente alle colture erbacee ed arboree anche irrigue purché vengano adottate tutte le misure di sistemazione e gestione volte alla regimazione degli eccessi idrici e della perdita di fertilità per costipazione e destrutturazione. Il sub-ambito comprende una parte del canale adduttore in prossimità dell'area delle cave al confine col comune di Zeddiani.

È presente l'irrigazione consortile, che si estende completamente a sud dell'abitato allargandosi alla zona di Zinnigas, nelle diverse proprietà sono stati realizzati impianti irrigui autonomi, e gran parte delle aziende praticano l'irrigazione. Proprio grazie all'irrigazione quest'area è interessata dalla coltivazione specializzata del riso e di particolari foraggiere irrigue (ladinai). In questo senso le trasformazioni di tipo agronomico hanno consentito una specializzazione colturale con piante erbacee altamente produttive e in grado di valorizzare i suoli impermeabili e con difficoltà di drenaggio.

Art. 14.3. Sub-ambito A5.3. Area dei sistemi particellari complessi di Pauruis, Pappa Carruga e Sa Roia de Su Riu

Si tratta di un'area caratterizzata da terrazzi pleistocenici in cui si sviluppano suoli profondi; sono prevalenti le colture erbacee ed arboree (in prevalenza olivo). Sono presenti alcuni areali con piantagioni a eucaliptus. È presente un numero esiguo di case sparse nell'agro anche a fini residenziali.

Il PUC evidenzia le misure di sistemazione e gestione volte alla regimazione degli eccessi idrici e della perdita di fertilità per costipazione e destrutturazione. Inoltre individua alcune porzioni di territorio che potranno essere interessate da piccoli sbarramenti per la creazione delle vasche di laminazione.

SOTTOZONA

I sub-ambiti A5.2 e A5.3 sono caratterizzati dalla zona E3, sottozona E3.1, E3.2.

Sottozona E3.1, E3.2_Aree agricole di Zinnigas

Sono aree caratterizzate da un maggiore frazionamento della proprietà fondiaria, sono presenti attrezzature e impianti connessi al settore agricolo e in forma minore per scopi residenziali.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

- DU1.1 abitazioni connesse all'attività agricola
- DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura
- DU7.6 fabbricati per agriturismo

Categorie di Intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

- CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA
- CI2_MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- CI3_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
- CI4_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

Parametri urbanistici

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- edifici per la residenza: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro incrementabile, con apposita deliberazione del consiglio comunale, fino ad un massimo di tre ettari; le possibilità

edificatorie delle aree agricole sono subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo, secondo quanto sopra specificato; devono essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente; l'indice massimo di fabbricabilità per le nuove residenze è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi. Per tali edifici, l'applicazione del citato articolo 13 bis della L.R. n. 4/2009 non richiede l'attivazione della procedura dell'intesa di cui alle norme del vigente Piano Paesaggistico Regionale;

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo: l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,20 mc/mq; la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro. Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di 0,20 mc/mq per queste opere potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali;

- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva): la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,01 mc/mq;

- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,10 mc/mq;

- strutture per agriturismo: per le nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica si applicano gli artt. 9 e 10 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, con la previsione della superficie minima non inferiore a tre ettari e con tale possibilità edificatoria riservata alle aziende agricole;

Il limite massimo di altezza fuori terra dei fabbricati è di 3,50 m per quelli ad uso agrituristico e di 7,00 m per quelli ad uso agricolo e zootecnico.

Gestione degli interventi

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 m per avicunicoli e 100 m per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

Vincoli

Fascia di rispetto della ferrovia (sub-ambito A5.2). Lungo il tracciato della linea ferroviaria è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di m 30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Art. 14.4. Sub-ambito A5.4. Area dei depositi alluvionali di Coa Forru di Santa Barbara

È l'area del "Gregori" che confina direttamente con il Bennaxi, caratterizzata da terrazzi pleistocenici e depositi alluvionali in cui si sviluppano suoli profondi di classe II e III; sono prevalenti le colture erbacee nella proprietà fondiaria che resiste alla frammentazione, ad eccezione delle aree in prossimità della strada per Siamaggiore e dell'abitato di Solarussa. Sono localizzate in quest'area un numero esiguo di case sparse nell'agro a fini residenziali e alcune strutture legate ad attività artigianali. In prossimità del Canale Generale 4 e al confine con l'abitato è presente la zona ad elevato rischio idrogeologico.

SOTTOZONA

Il sub-ambito è caratterizzato dalla sottozona E2.1.

Sottozona E2.1_Area del Rio Bia Traessa

Sono aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, con suoli di classe I-II, e II-III.

Categorie di Intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1 abitazioni connesse all'attività agricola

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

Parametri urbanistici

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- edifici per la residenza: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro incrementabile, con apposita deliberazione del consiglio comunale, fino ad un massimo di tre ettari; le possibilità edificatorie delle aree agricole sono subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo, secondo quanto sopra specificato; devono essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente; l'indice massimo di fabbricabilità per le nuove residenze è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi. Per tali edifici, l'applicazione del citato articolo 13 bis della L.R. n. 4/2009 non richiede l'attivazione della procedura dell'intesa di cui alle norme del vigente Piano Paesaggistico Regionale;

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo: l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,20 mc/mq; la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro. Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di 0,20 mc/mq per queste opere potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali;

- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva): la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,01 mc/mq;

- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,10 mc/mq;

- strutture per agriturismo: per le nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica si applicano gli artt. 9 e 10 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, con la previsione della superficie minima non inferiore a tre ettari e con tale possibilità edificatoria riservata alle aziende agricole; la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3. Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

Il limite massimo di altezza fuori terra dei fabbricati è di 3,50 m per quelli ad uso agrituristico e di 7,00 m per quelli ad uso agricolo e zootecnico.

Gestione degli interventi

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 m per avicunicoli e 100 m per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

Vincoli

Area Rispetto archeologico Sa Costera di Santa Barbara. È un'area interessata da ritrovamenti archeologici. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

Fasce di tutela dei corpi idrici superficiali (Rio Nura e Craba). Nei canali artificiali e nei fiumi e torrenti non arginati, anche se oggetto di interventi di sistemazione della sezione, e nei tratti degli stessi soggetti a tombatura, la fascia di tutela deve intendersi pari a 50 m.

Fascia di rispetto stradale di 20 m.

Art. 14.5. Sub-ambito A5.5. Area estrattiva interessate da attività di cava

Aree estrattive di seconda categoria, localizzate in due aree che seguono la direttrice della strada provinciale per il centro urbano di Tramatzà. Le aree sono interessate da attività di coltivazione e lavorazione di minerali di 2^a categoria (cave), ove è prioritario l'obbligo di mitigare gli impatti durante l'esercizio delle attività e di riqualificare l'ambiente al termine dell'attività di estrazione (art. 97-98 PPR).

SOTTOZONA

Il sub-ambito è caratterizzato dalle sottozone D5.1, D5.2

Sottozona D5.1, D5.2_Aree di cava

È l'area della cava esistente che comprende le aree destinate all'accumulo degli sterili di coltivazione, allo stoccaggio dei materiali destinati alla vendita, ai piazzali, alle piste, ai capannoni agli uffici connessi.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU6.4 industria della lavorazione dei minerali non metalliferi, installazione impianti altre industrie similari, comprese le aree interessate dall'attività estrattiva

DU6.7 capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con la coltivazione di cave, miniere

Categorie di intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA

CI2_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI4_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

Gestione degli interventi

Gli interventi dovranno essere effettuati nel rispetto dell'art. 8 del D.A. 2266/U/83, della L.R. 20/91 nonché della norma di settore. Durante l'esercizio delle attività è l'obbligatorio mitigare gli impatti e riqualificare l'ambiente al termine dell'attività di estrazione (art. 97-98 PPR).

L'area dovrà essere sottoposta in seguito alla dismissione a interventi di ripristino ambientale che consentono la ricostituzione delle componenti naturali degradate e alterate dalla discarica. Possono essere previste azioni di rinaturalizzazione dei suoli, mediante riempimenti, risagomature, consolidamento di scarpate e terrapieni, ricostituzione della copertura vegetale.

Art. 15. Ambito A6. Paesaggio urbano della città di Solarussa

È l'ambito del centro urbano che comprende il tessuto della città storica, l'espansione fino agli anni '50, le espansioni recenti, le aree produttive del Piano di Insediamenti Produttivi, le aree di orti urbani contigue nella parte meridionale all'abitato e le espansioni recenti. L'ambito, nelle espansioni recenti, comprende parti di tessuto urbano che si è sviluppato per comparti indipendenti rispetto al resto della città. Sono comprese parti di territorio inedificate nelle quali si prevede uno sviluppo futuro di tipo residenziale in particolare nelle aree in cui c'è la necessità di ridefinire i margini degli isolati esistenti e il loro rapporto con lo spazio aperto agricolo. Comprende inoltre aree che hanno un ruolo strategico nella riorganizzazione spaziale dell'insediamento, nelle quali l'intervento è subordinato alla cessione di aree per servizi.

Il PUC prevede il consolidamento dell'impianto urbanistico, individua per la rigenerazione del centro urbano due direttrici di progetto che si ancorano alle infrastrutture dell'acqua:

- nella parte settentrionale in direzione est ovest il canale adduttore consente di connettere quartieri storici recenti e di nuova espansione (il quartiere di Coa e Forru, il quartiere di Su Cuccuru, il quartiere di Sa Pau), ma anche ambiti strategici di valenza ambientale e storico-culturale (la collina di San Gregorio e le aree di culto, l'area delle cave);
- nella direzione nord-sud il piano individua nel tratto tombato del Rio Bia Traessa un ambito che necessita di approfondimenti progettuali finalizzati a contrastare gli effetti del dissesto idrogeologico ma al contempo a trovare soluzioni perequative che mettano in sicurezza il quartiere Sa Pau e creino i presupposti per il miglioramento della qualità dello spazio urbano.

Nel centro storico e nelle espansioni fino agli anni '50 si afferma la necessità di mantenere l'equilibrio compositivo del tessuto insediativo, di riconoscere la continuità tra edificato e campagna e di potenziare le connessioni tra le diverse parti dell'insediamento come Pardu Nou, ma anche le aree ambientali di grande rilevanza come il fiume Tirso.



Ambito e sub-ambiti di paesaggio A6

OBIETTIVI DELL'AMBITO

Contenimento della forma urbana e mantenimento dei caratteri costruttivo-architettonici dell'insediamento storico.

Rigenerazione dei quartieri di frangia attraverso il ridisegno degli isolati più periferici anche con l'inserimento di nuove volumetrie allo scopo di ricucire le diverse parti del bordo urbano.

Realizzazione della direttrice urbana e ambientale lungo il canale adduttore che mette in relazione spazi pubblici, nuove aree residenziali e le aree agricole in prossimità dell'abitato.

Mettere in sicurezza sotto il profilo idrogeologico il quartiere residenziale di *Sa Pau* attraverso interventi a breve e medio termine che prevedono il ridisegno del canale, ma anche la progressiva sostituzione delle aree residenziali con nuove aree da reperire in ambiti urbani più sicuri

SUB-AMBITI

I sub-ambiti presenti sono:

- A6.1** *Centro di antica e prima formazione*
- A6.2** *Ambito del parco cimiteriale e dell'area residenziale di Su Cuccuru*
- A6.3** *Quartiere residenziale e sportivo Sa Pau*
- A6.4** *Ambito storico ambientale di San Gregorio*
- A6.5** *Insedimenti produttivi e del terminal ferroviario*
- A6.6** *Ex olearia e area sportiva*
- A6.7** *Area residenziale di Coa e Forru*
- A6.8** *Orti urbani tra il canale n. 4 e viale Siamaggiore*
- A6.9** *Quartiere residenziale di Via Tharros*



Zonizzazione dell'Ambito

Perimetro del Centro Matrice

Art. 15.1. Sub-ambito A6.1. Centro di antica e prima formazione

L'area urbana in cui si riconoscono le matrici storiche consolidate di Solarussa è compresa all'interno del nucleo di Antica e Prima Formazione come individuato dall'articolo 52 delle NTA del PPR. Il centro mantiene la struttura urbana consolidata del nucleo originario, nonostante le sostituzioni di parti di tessuto storico.

Il Piano prevede azioni di rinnovo di parti del tessuto storico e interventi di recupero puntuale di edifici pubblici e privati che favoriscano il mantenimento del patrimonio tradizionale di Solarussa per la fruizione collettiva. È previsto inoltre il potenziamento della residenzialità attraverso la dotazione di servizi, la riqualificazione degli spazi pubblici e il recupero edilizio orientato alla sostenibilità.

In relazione alle aree pubbliche presenti nell'ambito, come specificato dal PPR, gli spazi devono essere valorizzati riqualificando la viabilità, i percorsi pedonali, le aree di sosta, le alberature, le sistemazioni a verde, ecc. Gli interventi mirano inoltre a preservare gli impianti di verde privato.

Il Comune in fase di co-pianificazione con l'Ufficio del Piano regionale ha verificato la perimetrazione del centro di antica e prima formazione del PPR secondo le modalità descritte nell'assetto storico culturale e ai sensi dell'articolo 52 delle NTA del PPR, concernente i criteri e le modalità per la verifica e l'integrazione della perimetrazione degli insediamenti storici come delimitati nel PPR, comportante la individuazione dettagliata dei tessuti di antica e prima formazione.

SOTTOZONE

Le sottozone del sub-ambito A6.1 sono le seguenti:

Sottozona A1-A17 Nucleo storico di fondazione

Sottozona B1.1-B1.122 Aree di espansione fino agli anni '50

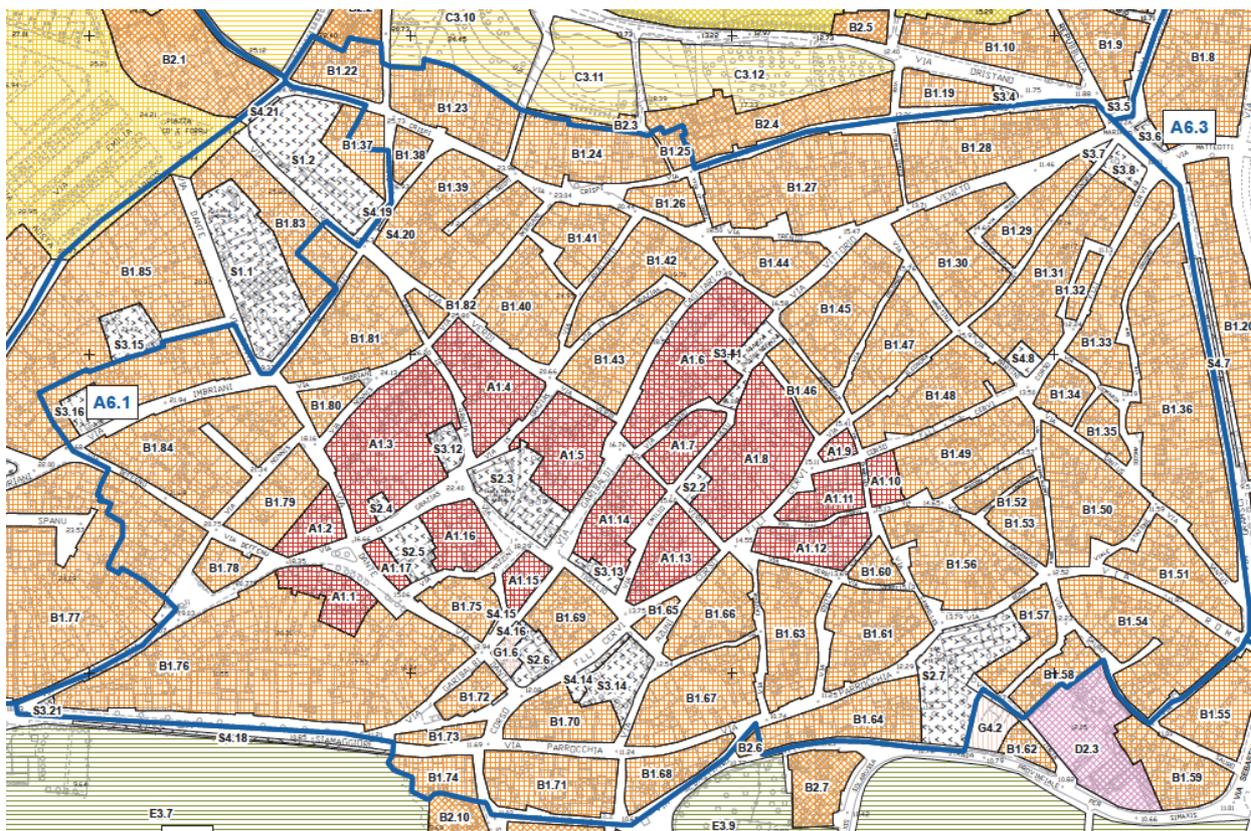
Sottozona S2.3 Chiesa di Santa Maria delle Grazie

Sottozona S2.7 Chiesa Parrocchiale di San Pietro, Oratorio delle Anime, Vecchio Cimitero

Sottozona S2.4_Biblioteca

Sottozona S2.5_Casa Museo Sanna

Sottozona S2.6_Municipio



Zonizzazione del sub-ambito A6.1

Sottozona A1-A1.17_Nucleo storico di fondazione

Rappresenta tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, e nuclei edificati monumentali di elevato valore storico-artistico.

Gestione degli interventi

Per la presente sottozona valgono le prescrizioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico. Gli interventi sono orientati prevalentemente alla conservazione. Eventuali edifici in contrasto con il contesto ove possibile sono oggetto di prescrizioni per la riqualificazione.

Sottozona B1.1-B1.122_Aree di espansione fino agli anni'50

Sono comprese le espansioni compiute sino agli anni cinquanta all'interno del centro matrice. Si tratta di aree contigue al nucleo più antico che presentano un grado limitato di sostituzioni e di superfetazioni. Gli interventi dovranno essere orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e alla riqualificazione degli spazi di fruizione collettiva.

Gestione degli interventi

Per la presente sottozona valgono le prescrizioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico. Gli interventi sono orientati prevalentemente alla conservazione. Eventuali edifici in contrasto con il contesto ove possibile sono oggetto di prescrizioni per la riqualificazione.

Standard urbanistici

S2.2 Oratorio, S2.4 Biblioteca, S2.5 Casa Museo Sanna, S2.6 Municipio**S2.3 Chiesa delle Grazie, S2.7 Chiesa San Pietro, Oratorio delle Anime, Vecchio Cimitero**

Sono le aree destinate a servizi collettivi in edifici esistenti sia di rilevanza storica sia di nuova costruzione. È consentito il mantenimento dell'attuale densità edilizia e sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Vincoli architettonici

S2.3_È l'area di sedime della Chiesa di Santa Maria delle Grazie, elemento storico-architettonico a carattere religioso, vincolato ai sensi degli artt. Artt. 47, 48, 49, 50 e degli artt. 5 e 9 NTA del PPR.

S2.7_Elementi storico-architettonici a carattere religioso, vincolati ai sensi degli artt. Artt. 47, 48, 49, 50 e degli artt. 5 e 9 NTA del PPR, che individuano un unico areale pubblico:

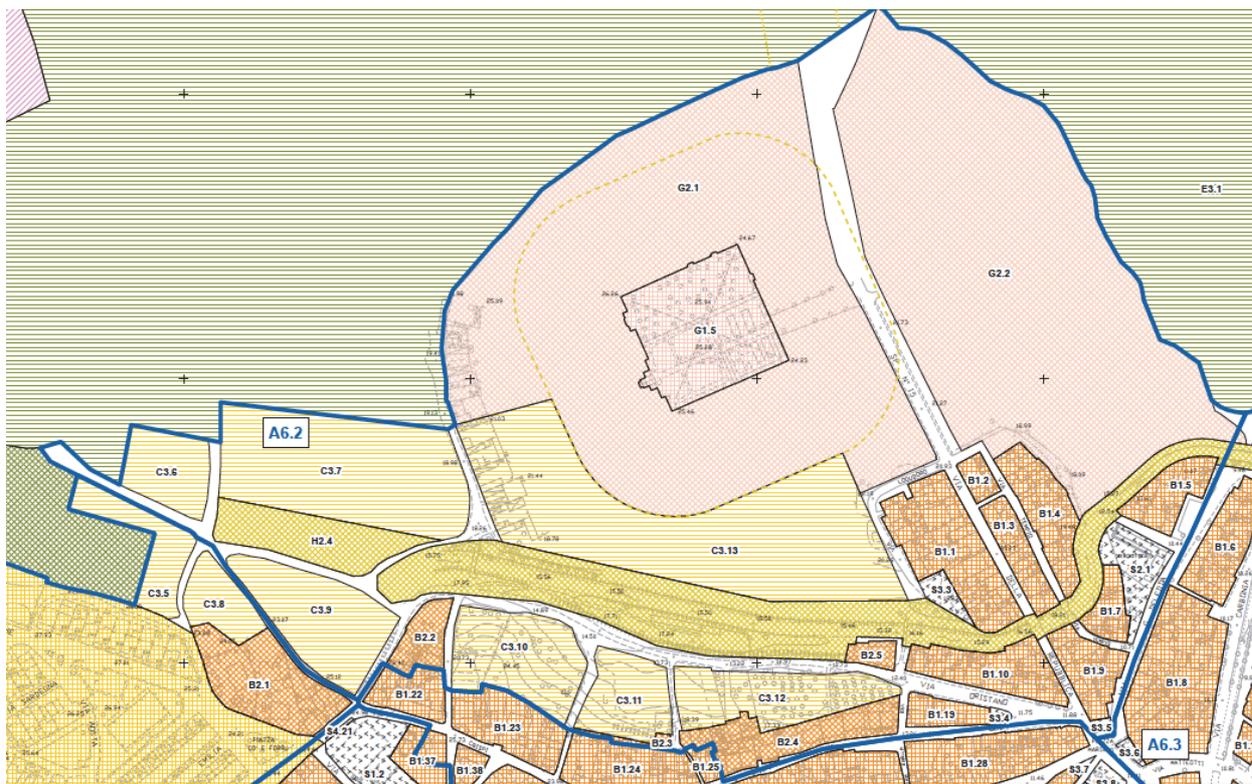
- la Chiesa Parrocchiale di San Pietro,
- l'Oratorio delle Anime, vincolato
- il Vecchio Cimitero.

Art. 15.2. Sub-ambito 6.2. Parco cimiteriale e area residenziale di Su Cuccuru

L'ambito rappresenta la parte settentrionale della città consolidata in prossimità del canale adduttore Destra Tirso e dell'area cimiteriale. Rappresenta le porzioni di edificato urbano originate dall'ampliamento, normalmente in addizione ai centri di antica formazione. Sono incluse in esso sia le espansioni fino agli anni '50, sia i tessuti edificati più recenti che presentano caratteristiche simili.

È suscettibile di trasformazioni che riguardano in particolare il completamento e la ricucitura degli isolati tra la via Crispi e la via Oristano, la previsione di nuove aree residenziali sia in aree pubbliche che private che rappresentano le aree di compensazione determinate dalla necessità di spostare dalle aree a rischio alluvionale le aree residenziali presenti nel quartiere Sa Pau. Il Piano specifica negli elaborati grafici le modalità insediative dei nuovi volumi residenziali che stabiliscono le relazioni con il tessuto esistente e mantengono la qualità dei rapporti tra pieni e vuoti.

Gli interventi previsti dal piano sono finalizzati alla riqualificazione della residenzialità e degli spazi pubblici, potenziando le aree degli standards in particolare dedicati al verde pubblico.



Zonizzazione del Sub-ambiti A6.2

SOTTOZONE

Il sub-ambito si articola nelle seguenti sottozone:

Sottozona B1.1, B1.2, B1.3, B1.4, B1.7, B1.9, B1.10 *_quartiere Su Cuccuru*

Sottozona B2.2, B2.3 B2.4, B2.5 *_via Crispi*

Sottozona C3.6, C3.7, C3.9, C3.10, C3.11, C3.12, C3.13 *_via Oristano - via Tirso*

Sottozona G1.5 *_Cimitero*

Sottozona G2.1 G2.2 *_Parco cimiteriale*

Sottozona H2.1 *_Area pubblica lungo il canale adduttore*

Sottozona S2.1 *_Ex Mattatoio_Centro di aggregazione sociale*

Sottozona B1.1, B1.2, B1.3, B1.4, B1.7, B1.9, B1.10_ Quartiere Su Cuccuru

Comprende le prime espansioni compiute fino agli anni '50 dell'insediamento urbano, esterne al centro storico, costituite da un tessuto per isolati privi di spazi liberi all'interno che presentano notevoli carenze funzionali.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

- DU1.1 abitazioni
- DU1.2 studi professionali privati
- DU2.1 uffici pubblici a livello urbano
- DU2.3 attrezzature per l'istruzione

DU2.4	attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
DU2.5	servizi per il terziario, la ricerca
DU3.1	attività commerciali al dettaglio
DU3.4	pubblici esercizi
DU4.1	edifici di culto
DU4.2	centri e attrezzature culturali e sociali urbane
DU4.6	alberghi, pensioni, bed & breakfast e simili
DU4.9	ristoranti, pizzerie bar e simili
DU5.1	attrezzature socio-assistenziali
DU5.2	attrezzature sanitarie
DU6.5	laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici compatibili con la residenza

Categorie di intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

Parametri urbanistici

Indice fondiario $_{max} = 3 \text{ mc/mq}$

Rapporto di copertura $_{max} = 3/5$

Distanza dalle strade = è obbligatorio l'allineamento sul filo interno del marciapiede. È consentito l'arretramento dal filo interno del marciapiede qualora gli edifici contigui preesistenti siano arretrati.

Distacco dai confini = 4 m, salva la possibilità di costruire in aderenza.

Distacco da pareti finestrate = 8 m

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Altezza = 7 m. L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici oggetto di piani attuativi.

Gestione degli interventi

Gli interventi hanno l'obiettivo di mantenere e riqualificare i caratteri architettonici caratteristici e di pregio degli edifici; promuovere azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia al fine di integrare la qualità degli edifici contigui al nucleo antico in armonia con le caratteristiche architettoniche di quest'ultimo (art. 69). Anche quando si tratta di interventi diretti, essi dovranno essere orientati al recupero di un'elevata qualità urbana, alla riqualificazione degli spazi di fruizione collettiva anche attraverso pianificazione di dettaglio (piano particolareggiato degli spazi pubblici, dei servizi, del verde e del decoro urbano).

Nel caso di interventi che riguardano più lotti o lotti singoli di superficie superiore al 10% della superficie dell'isolato, gli interventi sono subordinati a piani di dettaglio estesi a una porzione o all'intero isolato.

È obbligatoria la sistemazione a verde delle aree libere da edificazione, anche a seguito di demolizione di edifici preesistenti.

Vincoli

Gli isolati B1.5, B1,7 e l'area pubblica S2.1 sono interessate dal vincolo idrogeologico (Hi4).

Gli isolati B1.9, B1,10, B1.19 sono interessate dal vincolo idrogeologico (Hi3). Nelle aree Hi4 i vuoti urbani non possono essere interessati da attività edilizia. In entrambe le aree di rischio tutti gli interventi sull'edificato esistente sono soggetti alle norme del PAI.

Sottozona B2.2, B2.3 B2.4, B2.5 _via Crispi

Comprende le espansioni da completare e/o riqualificare. Comprende inoltre le aree caratterizzate da edificazione discontinua e con struttura viaria incompleta o insufficiente. Gli interventi che prevedono nuove residenze sono di completamento dell'edificato esistente, di riqualificazione delle infrastrutture viarie esistenti e di nuova previsione. Le nuove aree residenziali consentono di attivare interventi di riqualificazione urbana di un quartiere attualmente periferico che, attraverso gli interventi di rigenerazione dello spazio centrale del canale adduttore, sono volti alla localizzazione di servizi e alla creazione di spazi pubblici e di fruizione collettiva.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1	abitazioni
DU1.2	studi professionali privati
DU2.1	uffici pubblici a livello urbano
DU2.3	attrezzature per l'istruzione
DU2.4	attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
DU2.5	servizi per il terziario, la ricerca
DU3.1	attività commerciali al dettaglio
DU3.4	pubblici esercizi
DU4.1	edifici di culto
DU4.2	centri e attrezzature culturali e sociali urbane
DU4.6	alberghi, pensioni, bed & breakfast e simili
DU4.9	ristoranti, pizzerie bar e simili
DU5.1	attrezzature socio-assistenziali
DU5.2	attrezzature sanitarie
DU6.5	laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici compatibili con la residenza

Categorie di intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

- CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA:
- CI2_MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- CI3_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
- CI4_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

Parametri urbanistici

Indice fondiario $_{max} = 3 \text{ mc/mq}$

Rapporto di copertura $_{max} = 0,5$

Distanza dalle strade = è obbligatorio l'allineamento sul filo interno del marciapiede. È consentito l'arretramento dal filo interno del marciapiede qualora gli edifici contigui preesistenti siano arretrati, e nella stessa misura di detti edifici.

Distacco dai confini = 4 m, salva la possibilità di costruire in aderenza.

Distacco da pareti finestrate = 8 m

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Altezza = 7 m. L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici oggetto di piani attuativi. In ogni caso l'altezza massima non dovrà superare una volta e mezzo la larghezza della strada.

Gestione degli interventi

Gli interventi hanno l'obiettivo di mantenere e riqualificare i caratteri architettonici caratteristici e di pregio degli edifici; promuovere azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia al fine di integrare la qualità degli edifici contigui al nucleo antico in armonia con le caratteristiche architettoniche di quest'ultimo (art. 69). Anche quando si tratta di interventi diretti, essi dovranno essere orientati al recupero di un'elevata qualità urbana, alla riqualificazione degli spazi di fruizione collettiva anche attraverso pianificazione di dettaglio (piano particolareggiato degli spazi pubblici, dei servizi, del verde e del decoro urbano).

Nel caso di interventi che riguardano più lotti o lotti singoli di superficie superiore al 10% della superficie dell'isolato, gli interventi sono subordinati a piani di dettaglio estesi a una porzione o all'intero isolato.

È obbligatoria la sistemazione a verde delle aree libere da edificazione, anche a seguito di demolizione di edifici preesistenti.

Standard urbanistici

S2.1_Ex Mattatoio_Centro di aggregazione sociale

S3.3 S3.4 _aree di verde pubblico

L'area pubblica S2.1 è interessata dal vincolo idrogeologico (Hi4), mentre la S3.4 è interessata dal vincolo idrogeologico (Hi3),

L'area S3.3 è un'area di riqualificazione ambientale.

Sottozone C3.6, C3.7, C3.9, C3.10, C3.11, C3.12, C3.13 _via Oristano - via Tirso

È una delle aree di espansione non ancora realizzate progettata seguendo alcuni criteri: reperire in aree pubbliche e private aree residenziali che compensano le aree sottoposte a vincolo idrogeologico in altre aree dell'abitato; ridefinire attraverso un nuovo disegno urbano gli isolati di margine dell'abitato rendendo centrale e fruibile lo spazio del canale adduttore con le relative aree di pertinenza.

Parametri urbanistici

Indice territoriale $_{max} = 1-0,8 \text{ mc/mq}$

C3.6 1 mc/mq

C3.7 0,8 mc/mq

- C3.9** 1 mc/mq
- C3.10** 1 mc/mq
- C3.11** 1 mc/mq
- C3.12** 1 mc/mq
- C3.13** 0,8 mc/mq

Rapporto di copertura $_{max} = 0,5$

Distanza dalle strade = è obbligatorio l'allineamento sul filo interno del marciapiede. È consentito l'arretramento dal filo interno del marciapiede qualora gli edifici contigui preesistenti siano arretrati, e nella stessa misura di detti edifici.

Distacco dai confini = 4 m, salva la possibilità di costruire in aderenza. Tuttavia la localizzazione dei corpi di fabbrica nelle lottizzazioni è determinata negli elaborati cartografici del progetto del Piano.

Distacco da pareti finestrate = 8 m

Altezza = 7 m

Categorie di intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

NIU NUOVO IMPIANTO URBANISTICO

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

- DU1.1 abitazioni
- DU1.2 studi professionali privati
- DU2.1 uffici pubblici a livello urbano
- DU3.1 Attività commerciali al dettaglio
- DU4.2 Centri e attrezzature culturali e sociali urbane
- DU4.6 alberghi, pensioni, bed & breakfast e simili
- DU4.9 ristoranti, pizzerie bar e simili
- DU6.5 laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici compatibili con la residenza

Gestione degli interventi

Gli interventi si attuano attraverso pianificazione attuativa (piani di lottizzazione convenzionati di iniziativa pubblica e privata) secondo comparti definiti attraverso le tavole di progetto del PUC.

I servizi strettamente connessi con la residenza dovranno essere integrati negli edifici.

La realizzazione delle diverse aree residenziali all'interno del comparto, al fine di stabilire i rapporti di relazione con il tessuto esistente, dovrà seguire un programma coordinato di intervento complessivo in cui le regole insediative per la localizzazione dei nuovi volumi, il rapporto con le aree di cessione, con la nuova viabilità, dovrà essere garantita dal rispetto delle previsioni contenute nella cartografia di piano che prevedono il rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali dell'area e delle preesistenze edificate di particolare pregio; il rispetto degli spazi verdi esistenti.

Le aree appartenenti alla sottozona dovranno realizzare azioni di compensazione ecologica preventiva, prevedendo il potenziamento del verde urbano in misura non inferiore a due piante ogni 300 mc edificati.

Standard urbanistici

Gli spazi pubblici da destinare alle attrezzature collettive sono rappresentati nelle tavole di progetto del Piano con uno standard pari a 25 mq/ab.

Sottozona G1.5 _ Cimitero

L'area cimiteriale oltre che rappresentare un'area di servizi generali è un'area di rilevanza storico-architettonica che riconosce alla parte del cimitero storico un valore monumentale.

Destinazioni d'uso

DU8.4 cimiteri

Categorie di intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA

CI2_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Vincoli

Vincolo architettonico_Vecchio Cimitero, come riportato nell'elaborato "Carta dei Beni Paesaggistico e Identitari" che fa parte integrante delle presenti Norme.

Sottozona G2.1 G2.2 _Parco cimiteriale

Comprende un'unica area parco in località Su Cuccuru, destinata al tempo libero e al miglioramento della qualità ambientale del centro abitato e in particolare del quartiere Su Cuccuru. È articolata in due areali separati dalla strada per Tramatzia che coinvolgono il Cimitero (G2.1) e l'area prospiciente piantumata a eucaliptus (G2.2).

Parametri urbanistici

Indice territoriale $_{max} = 0,01$ mc/mq

È consentito l'incremento dell'indice subordinatamente alla predisposizione di un piano di dettaglio di iniziativa pubblica.

Destinazioni d'uso

- DU2.5 Servizi per il terziario, la ricerca
- DU3.1 Attività commerciali al dettaglio esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq), medie strutture di vendita (superficie di vendita tra 251 mq e 2500 mq)
- DU3.4 Pubblici esercizi. Ristoranti, bar, trattorie, esclusi i locali per spettacolo e svago
- DU4.1 Edifici di culto
- DU4.2 Centri e attrezzature culturali e sociali urbane, circoli privati, locali di intrattenimento e svago
- DU4.3 Centri e attrezzature culturali e sociali extraurbane
- DU4.4 Attrezzature temporanee di supporto alle attività culturali e intrattenimento
- DU4.5 Attrezzature sportive e per il gioco e attrezzature connesse, parchi sportivi e ricreativi
- DU4.6 alberghi, pensioni, bed & breakfast e simili
- DU4.7 villaggi-albergo, residenze turistico-alberghiere
- DU4.8 campeggi ed attrezzature connesse
- DU4.9 ristoranti, pizzerie bar e simili
- DU5.1 attrezzature socio-assistenziali
- DU5.2 attrezzature sanitarie
- DU5.3 strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale.
- DU6.5 laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici compatibili con la residenza
- DU8.2 parcheggi attrezzati di uso pubblico

Categorie di intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

- CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA:
- CI2_MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- CI3_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
- CI4_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE
- NIU NUOVO IMPIANTO URBANISTICO
- D DEMOLIZIONE TOTALE O PARZIALE

Gestione degli interventi

Le aree del parco dovranno essere sottoposte prioritariamente a interventi di manutenzione delle colture arboree presenti.

Le eventuali nuove strutture pubbliche dovranno essere progettate seguendo criteri di continuità con il tessuto preesistente (zone B del Quartiere *Su Cuccuru*) e zone C3 tra il cimitero e il canale adduttore.

Le aree appartenenti alla sottozona dovranno realizzare, in caso di nuova edificazione, azioni di compensazione ecologica preventiva, prevedendo il potenziamento del verde urbano in misura non inferiore a due piante ogni 300 mc edificati.

In prossimità dell'area cimiteriale sono previste demolizioni del tessuto preesistente in aree comunali, al fine di avviare interventi di riqualificazione urbana e ambientale.

Vincoli

Area di rispetto del cimitero. Sono le aree limitrofe al perimetro del cimitero. In tali aree è preclusa l'edificazione, ma non viene modificata la destinazione di zona.

Sottozona H2.1_Area pubblica lungo il canale adduttore

È l'area del canale adduttore che rappresenta un'area di salvaguardia ambientale che può assumere il ruolo di parco urbano attraverso un progetto di riqualificazione generale dell'area. Questo spazio è considerato dal PUC centrale per la riorganizzazione urbana delle aree di margine e delle aree residenziali in previsione. Il canale assolve alla funzione di area di fruizione collettiva che qualifica l'insediamento attraverso un progetto dello spazio pubblico che, fatte salve le aree di rispetto del canale, consente di realizzare spazi pedonali e di nuova sistemazione a verde.

Destinazioni d'uso

- DU4.5 Attrezzature sportive e per il gioco e attrezzature connesse
- DU8.2 parcheggi attrezzati di uso pubblico

Parametri urbanistici

Indice territoriale $_{max} = 0,01$ mc/mq

È consentito l'incremento dell'indice subordinatamente alla predisposizione di un piano di dettaglio di iniziativa pubblica.

Categorie di intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

- CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA
- CI2_MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- CI3_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gestione degli interventi

Le aree del parco urbano dovranno essere sottoposte prioritariamente a interventi di ripristino della vegetazione arbustiva naturale, ma anche ad azioni di compensazione ecologica preventiva delle zone C, per le quali è previsto il potenziamento del verde urbano in misura non inferiore a due piante ogni 300 mc edificati.

Art. 15.3. Sub-ambito 6.3. Quartiere Sa Pau

Il quartiere "sa Pau" è interessato da un'area residenziale e sportiva che si è strutturata a partire dagli anni '50 in seguito alla costruzione dell'argine che evitò il pericolo delle alluvioni del Tirso. Il quartiere disegnato attorno all'asta del Rio Traessu, attualmente tombato è limitato nella parte settentrionale dal canale adduttore "Destra Tirso" nella cui opera infrastrutturale trovano spazio la sezione del canale e la sezione di passaggio della strada per Pidighi.

Sa Pau, come sottolinea il toponimo e la cartografia storica, era una palude, bonificata nel periodo post-bellico, e successivamente frazionata in piccoli appezzamenti a scopo residenziale. La contiguità con le aree agricole a monte appartenenti al bacino idrografico della rete secondaria del Rio Bia Traessa, la prossimità degli edifici al canale regolarizzato nella sua sezione trasversale, crea situazioni di rischio ambientale che riguardano una significativa pericolosità idraulica, legata a eventi critici (inondazioni periodiche) derivanti dalla inadeguatezza della sezione rispetto ai volumi d'acqua che si riversano sull'area in eventi eccezionali.

Il Piano, anche in seguito agli effetti dell'alluvione del 2013, ridefinisce l'organizzazione insediativa di questo quartiere che risulta sottoposto al più alto grado di rischio idrogeologico (Hi4). L'imposizione del vincolo di inedificabilità assoluta che interessa tutto il sub-ambito, consentono l'assoggettamento alla sola manutenzione ordinaria del patrimonio edilizio esistente il 50% del quale è stato colpito dall'alluvione. Per questo il PUC individua alcune aree di compensazione prevedendo nuove aree di sviluppo residenziale nella parte a monte del canale adduttore, all'interno dello stesso ambito e nel subambito A6.2.

Uno degli obiettivi a breve e medio termine del sub-ambito è la creazione di un'area di salvaguardia ambientale. Il ridisegno della sezione del canale diventa per questo, oltre che una soluzione per prevenire fenomeni di pericolosità idraulica, l'occasione per riorganizzare lo spazio del canale come elemento centrale del quartiere che può assolvere al ruolo di spazio pubblico.

SOTTOZONE

Il sub-ambito si articola nelle seguenti sottozone:

Sottozona B1.6, B1.8, B1.10, B1.11-B18, B1.20, B1.21_quartiere Sa Pau

Sottozona C3.14, C3.15 _area di espansione Via Giovanni XXIII

Sottozona D2.2_area artigianale Via Giovanni XXIII

Sottozona H2.2 _spazi del canale adduttore

Sottozona S3.2, S3.9 _ Via Benedetto Croce, Piazza Giuseppe Oppo e Piazza Pertini

Sottozona S4.1, S4.2, S4.4, S4.7 _aree parcheggio quartiere Sa Pau

scolo del bacino urbano.

Il PUC evidenzia che gli interventi sugli edifici esistenti dovranno essere orientati esclusivamente alla manutenzione ordinaria in quanto ricadono in area vincolata Hi4 e sottolinea che qualunque intervento di mitigazione non garantisce adeguate condizioni di sicurezza per gli abitanti di questo quartiere. Pertanto il Piano propone il reperimento di nuove aree residenziali in aree pubbliche al fine di favorire una rilocalizzazione dell'area residenziale in ambiti più sicuri per l'incolumità pubblica.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1 Abitazioni limitatamente a quelle esistenti

Categorie di intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA

Gestione degli interventi

Gli interventi hanno l'obiettivo di mantenere i caratteri del patrimonio edilizio esistente e di integrarsi con la nuova configurazione dello spazio pubblico lungo il canale, interessato dalle azioni di mitigazione del rischio idrogeologico.

Nella esecuzione dei diversi tipi di intervento è resa obbligatoria l'osservanza delle seguenti modalità di intervento:

- È ammesso il mantenimento della situazione preesistente, a seguito delle eventuali demolizioni non è ammessa la ricostruzione.
- Si ipotizza la realizzazione di un adeguamento della sezione trasversale per stralci funzionali, con la nuova conformazione schematicamente riportata nelle tavole di progetto e contemporaneamente la realizzazione della nuova rete di raccolta delle acque meteoriche.

Programma di interventi sul Rio Nura e Craba

a) laminazione della portata al colmo che si immette nel tratto tombato, mediante la realizzazione di casse di espansione ubicate a monte con volumi di accumulo tali da dimezzare il valore della portata di piena ;

b) adeguamento della sezione trasversale del canale per garantire il deflusso della portata, (che in tale ipotesi sarebbe ridotta per effetto dell'azione di laminazione di monte), con l'eliminazione della copertura del canale.

c) intercettazione mediante un adeguato sistema di condotte delle acque meteoriche delle acque di scolo del bacino urbano che abbiano come recapito finale il Rio Nura e Craba, ma nelle sezioni di valle, laddove il canale corre a cielo aperto a sud del centro abitato. [Si tenga conto infatti che, attualmente, gran parte del bacino urbano, tramite un sistema di condotte e caditoie, recapita le acque zenitali in questo tratto critico del canale tombato, per cui l'intervento proposto, svincolerebbe quest'ultimo da tale funzione].

d) Individuazione in sinistra idraulica, in corrispondenza della curva planimetrica del canale nella periferia sud-est del centro abitato, di un'area di espansione programmata per la piena, mediante la realizzazione di una luce laterale del canale opportunamente dimensionata per lo sfioramento della portata in esubero.

Gli interventi proposti potranno essere realizzati per stralci funzionali.

Standard urbanistici

Sottozone S3.2, S3.9 _ Via Benedetto Croce, Piazza Giuseppe Oppo e Piazza Pertini

Sono le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport localizzate in prossimità di Via Benedetto Croce Piazza Giuseppe Oppo e piazza Pertini. Oltre che rappresentare aree di

fruizione pubblica che qualificano il quartiere residenziale, rivestono un importante ruolo ambientale essendo localizzate in area a rischio idrogeologico. Le aree pubbliche sono in parte interessate dalla fascia di tutela fluviale dei **25 m**.

S4.1, S4.2, S4.4, S4.7 _aree parcheggio quartiere Sa Pau

Sono le aree per parcheggi pubblici in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art.18 della L. 765/54) che si integrano con la zona S3 in cui è localizzata l'area dei campi sportivi.

Vincoli

Vincolo idrogeologico Hi4. Tutti gli isolati residenziali e le aree pubbliche sono interessate dal vincolo, gli interventi sul sub-ambito sono soggetti alle norme del PAI. La sistemazione e riconfigurazione delle aree pubbliche è subordinata alla sistemazione idraulica del canale soggetto a fenomeni alluvionali. Le proposte di sistemazione delle aree pubbliche dovranno essere prioritariamente finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico.

Fasce di tutela dei corpi idrici superficiali (Rio Nura e Craba). Relativamente ai canali artificiali e ai fiumi e torrenti non arginati, anche se oggetto di interventi di sistemazione della sezione, e nei tratti degli stessi soggetti a tombatura, all'interno dei centri edificati la fascia di tutela deve intendersi pari a **25 m**. - come rimarcato dall'articolo 8 e 9 delle Norme di Attuazione del PAI, e modificato dalla circolare 1/2013 dell' Autorità di Bacino Regionale della Sardegna_Comitato Istituzionale (sottozona B1.6, B1.7, B1.8, B1.12, B1.13, B1.17, B1.18, B1.21)

Sottozona C3.14-C3.15 _ area di espansione Via Giovanni XXIII

È una delle aree di espansione che realizza un intervento di riqualificazione urbanistico-ambientale per la presenza di aree edificate in assenza di pianificazione attuativa. Il piano segue alcuni criteri: reperire in aree pubbliche aree residenziali che compensano le aree sottoposte a vincolo idrogeologico in altre aree dell'abitato; ridefinire attraverso un nuovo disegno urbano gli isolati di margine dell'abitato rendendo centrale e fruibile lo spazio del canale adduttore con le relative aree di pertinenza, progettare il limite della città verso la campagna.

L'area interessata da insediamenti non strutturati localizzati nel primo tratto di *Bia Monti* è in parte urbanizzata (per la presenza della strada che prosegue la via Giovanni XXIII), il piano individua le regole insediative per la localizzazione di nuovi volumi che possano rigenerare il quartiere, definendo la localizzazione delle aree di cessione in relazione all'attestarsi dell'area sul canale adduttore, la nuova viabilità al fine di garantire un disegno urbano che stabilisca rapporti di relazione con il tessuto esistente.

Parametri urbanistici

Indice fondiario $_{max} = 1 \text{ mc/mq}$

Rapporto di copertura $_{max} = 0,5$

Distanza dalle strade = è obbligatorio l'allineamento sul filo interno del marciapiede. È consentito l'arretramento dal filo interno del marciapiede qualora gli edifici contigui preesistenti siano arretrati, e nella stessa misura di detti edifici.

Distacco dai confini = 4 m, salva la possibilità di costruire in aderenza. Tuttavia la localizzazione dei corpi di fabbrica nelle lottizzazioni è determinata negli elaborati cartografici del progetto del Piano.

Distacco da pareti finestrate = 8 m

Altezza = 7 m

Categorie di intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

NIU NUOVO IMPIANTO URBANISTICO

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1	abitazioni
DU1.2	studi professionali privati
DU2.1	uffici pubblici a livello urbano
DU3.1	Attività commerciali al dettaglio
DU4.2	Centri e attrezzature culturali e sociali urbane
DU4.6	alberghi, pensioni, bed & breakfast e simili
DU4.9	ristoranti, pizzerie bar e simili
DU6.5	laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici compatibili con la residenza

Gestione degli interventi

Gli interventi si attuano attraverso pianificazione attuativa (piani di lottizzazione convenzionati di iniziativa pubblica e privata) secondo comparti definiti attraverso le tavole grafiche nel PUC.

I servizi strettamente connessi con la residenza dovranno essere integrati negli edifici.

La realizzazione delle aree residenziali all'interno del comparto, al fine di stabilire i rapporti di relazione con il tessuto esistente, dovrà seguire un *programma coordinato di intervento complessivo* in cui le regole insediative per la localizzazione dei nuovi volumi, il rapporto con le aree di cessione, con la nuova viabilità, dovrà essere garantita dal rispetto delle previsioni contenute nella cartografia di piano che prevedono il rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali dell'area e delle preesistenze edificate di particolare pregio; il rispetto degli spazi verdi esistenti.

Le aree appartenenti alla sottozona dovranno realizzare azioni di compensazione ecologica preventiva, prevedendo il potenziamento del verde urbano in misura non inferiore a due piante ogni 300 mc edificati.

Standard urbanistici

L'area di cessione gratuita minima per servizi per è di 25 mq/ab. Per la disposizione degli standard nell'area valgono, quando riportate, le indicazioni contenute nelle tavole di piano.

Sottozona D2.2 _ area artigianale Via Giovanni XXIII

L'area interessata da insediamenti produttivi a carattere artigianale e da insediamenti non strutturati localizzati in prossimità di via Giovanni XXIII. Il PUC estende l'area artigianale individuando le regole insediative che possano rigenerare questi spazi del sub-ambito anche in relazione alle nuove aree residenziali esistenti.

Destinazioni d'uso

DU6.5	laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici compatibili con la residenza
DU7.6	fabbricati per agriturismo, strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale.
DU7.2	capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con la valorizzazione dei prodotti, con esclusione degli impianti classificabili come industriali
DU8.2	parcheggi attrezzati di uso pubblico

Parametri urbanistici

Indice fondiario $_{max} = 4 \text{ mc/mq}$

Rapporto di copertura $_{max} = 0,5 \text{ o } 3/5$

Distanza dalle strade = 4 m.

Distacco dai confini = 4 m, salva la possibilità di costruire in aderenza.

Distacco da pareti finestrate = 8 m

Altezza = 10 m

Oltre i fabbricati per l'attività artigianale, è consentito realizzare una residenza per il custode, il cui volume edilizio non può superare 300,00 mc compresi nella volumetria complessiva.

Categorie di intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA

CI2_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

NIU NUOVO IMPIANTO URBANISTICO

Gestione degli interventi

Le aree artigianali contribuiscono alla realizzazione di azioni di compensazione ecologica preventiva che prevedono il potenziamento del verde urbano in misura non inferiore a due piante ogni 300 mc edificati. Al fine di poter realizzare la volumetria residenziale dovrà essere stipulata apposita convenzione con contestuale cessione di standard secondo quanto previsto dalla normativa urbanistica per gli interventi di tipo residenziale.

Vincoli

Fascia di rispetto di 10 metri dal bordo del canale adduttore. È la fascia demaniale necessaria per la manutenzione del canale, in essa non possono essere realizzati interventi di trasformazione.

Sottozona H2.2 _ spazi del canale adduttore

Destinazioni d'uso

DU4.5 Attrezzature sportive e per il gioco e attrezzature connesse

DU8.2 parcheggi attrezzati di uso pubblico

Parametri urbanistici

Indice territoriale $_{max} = 0,01$ mc/mq

È consentito l'incremento dell'indice subordinatamente alla predisposizione di un piano di dettaglio di iniziativa pubblica.

Categorie di intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA

CI2_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

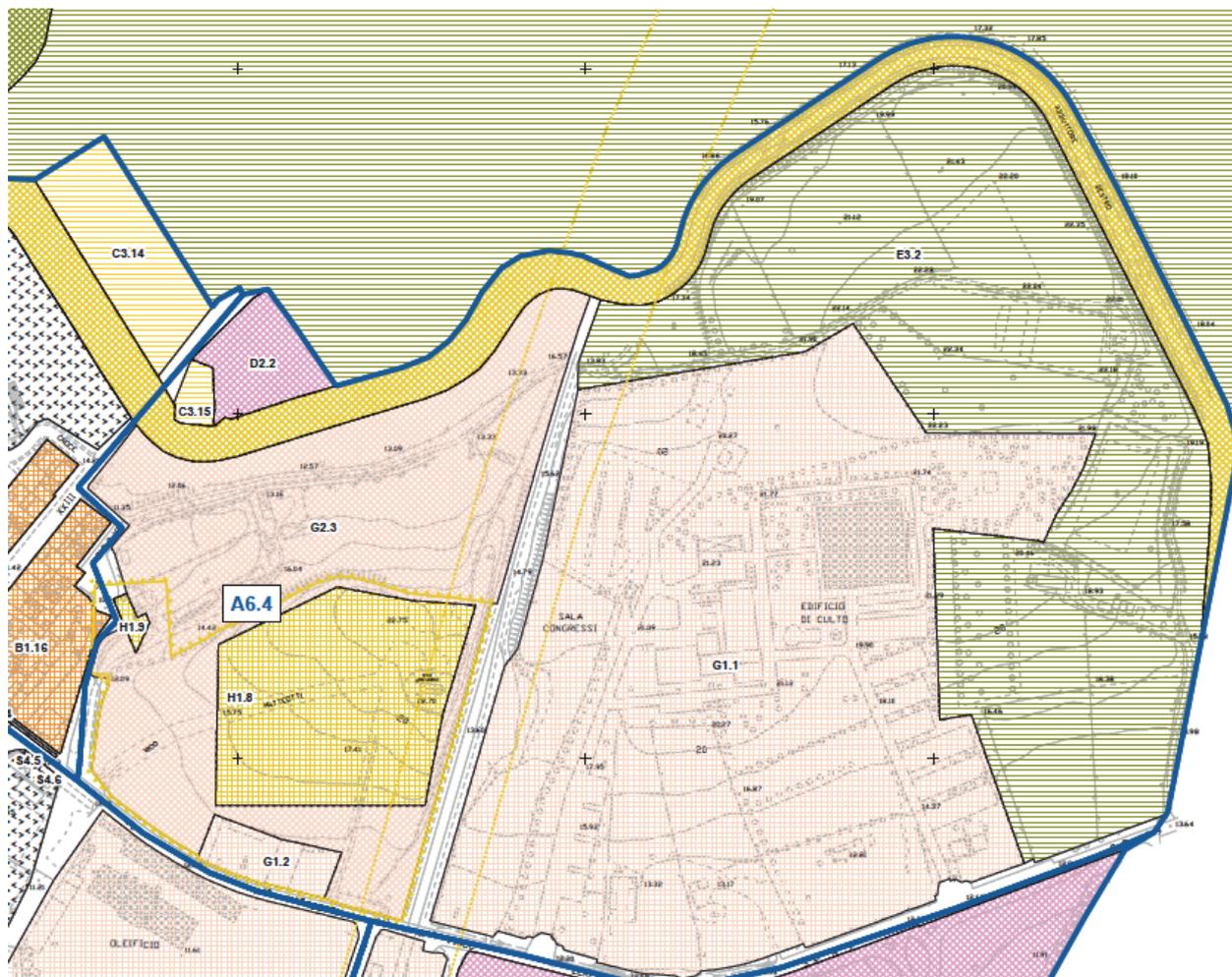
Gestione degli interventi

Le aree del parco urbano dovranno essere sottoposte prioritariamente a interventi di ripristino della vegetazione arbustiva naturale, ma anche ad azioni di compensazione ecologica preventiva delle zone C, per le quali è previsto il potenziamento del verde urbano in misura non inferiore a due piante ogni 300 mc edificati.

Art. 15.4. Sub-ambito 6.4. Parco storico ambientale di San Gregorio

Il subambito è rappresentato dalla collina di San Gregorio, una dominante morfologica locale frammentata in due aree distinte dalla ferrovia che ospitano gli edifici di culto e alcune aree di servizi

pubblici di quartiere e generali. Nella parte contigua all'abitato il colle ospita la chiesa di San Gregorio Magno di impianto romanico-pisano, presso la quale sono state individuate sepolture pertinenti ad età altomedievale, che rappresenta uno dei monumenti della città di Solarussa. Dall'altro lato della ferrovia è presente l'area dei servizi del culto dei Testimoni di Geova, che ha una certa rilevanza a livello regionale. Ai piedi della collina in prossimità del canale adduttore è localizzato il vecchio lavatoio, in un'area in cui il piano prevede spazi pubblici attrezzati a parco. In località Putzu 'e Angius (o Bangius nel senso "dei bagni"), sono localizzati i presunti resti di un edificio termale di epoca romana, oltre all'individuazione del pozzo il piano prevede un'area di rispetto.



Zonizzazione del sub-ambito A6.4

SOTTOZONE

Il sub-ambito si articola nelle seguenti sottozone:

Sottozona G1.1_ Servizi di interesse pubblico: centro di aggregazione sociale

Sottozona G1.2_ spazi e attrezzature di fruizione pubblica: strutture per il culto dei Testimoni di

Sottozona G2.3_ Parco del colle di San Gregorio

Sottozona H1.8_ Bene Paesaggistico Chiesa San Gregorio

Sottozona H1.9_ Bene Paesaggistico Putzu e Angius

Sottozona E3.2

Sottozona G1.1 Servizi di interesse pubblico: centro di aggregazione sociale

Rappresenta le aree destinate ad attrezzature di servizio di interesse urbano o sovra urbano. Comprende la struttura dell'ex proprietà Naitana (G1.1), un edificio storico utilizzato per le attività agropastorali, recentemente acquisito dall'Amministrazione Comunale, ristrutturato e utilizzata per diversi scopi ricreativi e culturali.

Parametri urbanistici

Indice territoriale $_{max} = 0,01$ mc/mq

Categorie di intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA

CI2_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gestione degli interventi

Le aree esterne potranno essere interessate da interventi di riqualificazione in grado di potenziare la qualità dello spazio pubblico, essendo questo spazio aperto recintato un elemento di relazione urbana del parco di San Gregorio.

Sottozona G1.2_ spazi e attrezzature di fruizione pubblica_strutture per il culto dei Testimoni di Geova

Rappresenta le aree destinate ad attrezzature di servizio di interesse urbano o sovra urbano. Comprende l'area di rilevanza territoriale attrezzata per il culto dei testimoni di Geova in cui sono presenti diverse strutture.

Parametri urbanistici

Indice territoriale $_{max} = 0,01$ mc/mq

Categorie di intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA

CI2_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gestione degli interventi

Le aree sono condizionate alla predisposizione di un piano ad opera dei privati con il sistema del comparto edificatorio. E' vietata l'edificazione di fabbricati a scopo residenziale o produttivo; ogni intervento negli stabili già esistenti, aventi queste destinazioni, dovrà limitarsi alla sola necessaria manutenzione.

Sottozone G2.3_ Parco del colle di San Gregorio

Comprende l'area del colle delimitata dal canale adduttore, dalla ferrovia, dalla via Matteotti, e dal quartiere *Sa Pau*. La chiesa di San Gregorio posta sulla sommità domina il colle e l'abitato di Solarussa. In particolare completa l'area del parco collinare di San Gregorio.

Gestione degli interventi

Gli interventi sul colle sono finalizzati:

- alla riqualificazione ambientale in particolare per il riassetto morfologico, alterato da interventi artificiali che ne hanno modificato il profilo (parte settentrionale)
 - al risanamento ambientale delle situazioni insediative presenti in particolare nell'area del colle esterna alla fascia di rispetto della chiesa di San Gregorio
- E' vietata l'edificazione di fabbricati sul colle. Sono previsti interventi di nuova piantumazione e di ricostituzione delle parti di suolo degradato.

Vincoli

Fascia di rispetto di 10 metri dal bordo del canale adduttore. È la fascia demaniale necessaria per la manutenzione del canale, in essa non possono essere realizzati interventi di trasformazione.

Fascia di rispetto della ferrovia (sub-ambito A5.2). Lungo il tracciato della linea ferroviaria è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di m 30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Sottozona H1.8 _Bene Paesaggistico Chiesa San Gregorio

È l'area di sedime della chiesa di valenza storico culturale e quelle circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene. È l'area di tutela assoluta in cui gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Eventuali edifici in contrasto con il contesto sono oggetto, ove possibile, di prescrizioni per la riqualificazione. È uno dei Beni Paesaggistici di rilevanza regionale classificati e codificati nel Repertorio del Mosaico dei beni storico culturali al n. 9372, ai sensi dell'art. 49 del PPR.

Categorie di intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA

CI2_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gestione degli interventi

Gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Gli edifici in contrasto con il contesto sono oggetto di prescrizioni per la riqualificazione. In caso di totale incoerenza possono essere previste forme di sostituzione, di risanamento ambientale e riorganizzazione urbana.

Vincoli

Area di rispetto 1 – archeologica. Sono le aree limitrofe alla zona H1 e interessate da ritrovamenti archeologici. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

Fascia di rispetto della ferrovia (sub-ambito A5.2). Lungo il tracciato della linea ferroviaria è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di m 30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Sottozona H1.9_ Bene Paesaggistico Putzu e Angius

È l'area individuate come bene paesaggistico di sedime del monumento "Putzu e Angius" e delle aree circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene. In sede di copianificazione ex art. 49 delle NTA del PPR il sito è stato individuato come Bene Paesaggistico extra registro.

BENI PAESAGGISTICI EXTRA REGISTRO

Denominazione	Tipologia	Coord. x	Coord. y	Punto rilevato
Putzu e' Angius	Pozzo	1472563.79	4422898.62	Asse pozzo

Edificio termale 1472562.65 4422893.31 Spigolo sud-est edificio

Gestione degli interventi

Gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Gli edifici in contrasto con il contesto sono oggetto di prescrizioni per la riqualificazione. In caso di totale incoerenza possono essere previste forme di sostituzione, di risanamento ambientale e riorganizzazione urbana.

Vincoli

Area di rispetto 1 – archeologica. Sono le aree limitrofe alla zona H1 e interessate da ritrovamenti archeologici. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

Vincolo idrogeologico Hi4. Il sito si trova al bordo del quartiere Sa Pau e risulta parzialmente interessato dal vincolo e quindi soggetto alle norme del PAI. La sistemazione e riconfigurazione delle aree pubbliche di prossimità del monumento, che rientrano nella fascia di rispetto, è subordinata alla realizzazione delle opere di mitigazione del rischio idrogeologico.

Sottozona E3.2 _ Aree agricole urbane

Aree agricole caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, utilizzate per scopi agricoli nell'ambito periurbano di San Gregorio, con scarsa valenza economica.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1 abitazioni connesse all'attività agricola

DU7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connesi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura

DU7.6 fabbricati per agriturismo

Categorie di Intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA

CI2_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CI4_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

Parametri urbanistici

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- edifici per la residenza: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro incrementabile, con apposita deliberazione del consiglio comunale, fino ad un massimo di tre ettari; le possibilità edificatorie delle aree agricole sono subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo, secondo quanto sopra specificato; devono essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente; l'indice massimo di fabbricabilità per le nuove residenze è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi. Per tali edifici, l'applicazione del citato articolo 13 bis della L.R. n. 4/2009 non richiede l'attivazione della procedura dell'intesa di cui alle norme del vigente Piano Paesaggistico Regionale;

- fabbricati ed impianti connesi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo: l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,20 mc/mq; la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro. Con

deliberazione del Consiglio comunale l'indice di 0,20 mc/mq per queste opere potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali;

- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva): la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,01 mc/mq;

- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale: la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro; l'indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,10 mc/mq;

- strutture per agriturismo: per le nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica si applicano gli artt. 9 e 10 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, con la previsione della superficie minima non inferiore a tre ettari e con tale possibilità edificatoria riservata alle aziende agricole;

Il limite massimo di altezza fuori terra dei fabbricati è di 3,50 m per quelli ad uso agrituristico e di 7,00 m per quelli ad uso agricolo e zootecnico.

Gestione degli interventi

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 m per avicunicoli e 100 m per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

Vincoli

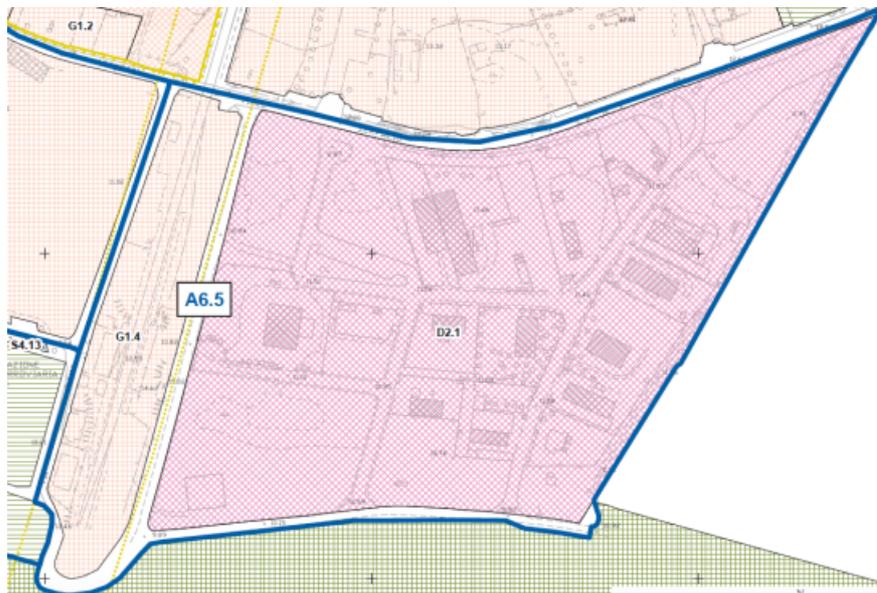
Fascia di rispetto di 10 metri dal bordo del canale adduttore. È la fascia demaniale necessaria per la manutenzione del canale, in essa non possono essere realizzati interventi di trasformazione.

Art. 15.5. Sub-ambito 6.5. Insediamenti produttivi e della stazione

L'ambito comprende le aree del Piano di Insediamenti Produttivi e gli spazi che ospitano la stazione della ferrovia. La zona artigianale è destinata a insediamenti produttivi a carattere manifatturiero prevalentemente legato all'attività edilizia. Il PIP è ubicato in località Is Argiolas e inserito in un contesto agricolo di particolare pregio. Presenta tuttavia un tessuto estremamente discontinuo, intercalato da aree inedificate che necessita di un progetto generale di riqualificazione (viabilità, marciapiedi, verde) al fine di migliorare l'integrazione con l'ambiente.

L'area della ferrovia in ambito urbano è individuata oltre che dall'edificio della stazione, da vasti spazi di pertinenza che si prestano alla definizione di aree pubbliche a verde lungo il tracciato della linea ferroviaria e la fascia di salvaguardia.

Si evidenzia che a monte dell'attraversamento ferroviario il Rio Saoru corre in prossimità del PIP ed esonda in destra idraulica interessando integralmente l'area artigianale comunale. Il PAI e il PSFF riconoscono in questo ambito aree ad elevata pericolosità idraulica. Il PUC per questo vieta l'edificazione di nuova volumetria nel PIP, a eccezione di quella strettamente necessaria per l'adeguamento dei fabbricati esistenti a nuove norme di sicurezza o di igiene. Sono consentiti interventi di ristrutturazione su tutti gli edifici esistenti.



Zonizzazione sub-ambito A6.5

SOTTOZONE

Il sub-ambito si articola nelle seguenti sottozone:

Sottozona D2.1 Area degli Insedimenti Produttivi

Sottozona G1.4 Infrastrutture a livello di area vasta: stazione ferroviaria

Sottozona D2.1 Area degli Insedimenti Produttivi

E' una zona localizzata località Is Argiolas nel versante orientale dell'abitato, destinata a insediamenti produttivi a carattere artigianale e commerciale per un totale di n°. 32 lotti. Per questa zona valgono le norme di attuazione del "Piano per gli Insedimenti Produttivi" in vigore, approvato con deliberazione del C.C. n°. 36 del 26.07.2004 (Variante PIP).

Destinazioni d'uso

Non sono ammesse nuove destinazioni d'uso

Categorie di intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA

I seguenti interventi sono consentiti solo nei casi di realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idrogeologico:

CI2_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

Gestione degli interventi

Nel caso di realizzazione delle opere di mitigazione del rischio idrogeologico il PIP sarà soggetto a Variante. Potranno essere di conseguenza adottati interventi di riqualificazione o nuova costruzione. Nelle situazioni di variazioni in aumento o diminuzione delle superfici dei singoli lotti, previsti dallo schema riportato nelle tavole del PIP, si richiederà un progetto planivolumetrico di coordinamento limitato all'isolato di appartenenza. In questi casi nei nuovi insediamenti di carattere commerciale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovrà

corrispondere una quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Saranno fatte salve le norme in precedenza definite con convenzione per le zone artigianali e commerciali esistenti. Le aree artigianali, in caso di nuova edificazione, contribuiranno alla realizzazione di azioni di compensazione ecologica preventiva che prevedono il potenziamento del verde urbano in misura non inferiore a due piante ogni 300 mc edificati. Al fine di poter realizzare la volumetria residenziale dovrà essere stipulata apposita convenzione con contestuale cessione di standard secondo quanto previsto dalla normativa urbanistica per gli interventi di tipo residenziale.

Vincoli

Tutti gli isolati del PIP e le aree pubbliche sono interessate dal vincolo idrogeologico Hi4, gli interventi sul sub-ambito sono soggetti alle norme del PAI. La sistemazione e riconfigurazione delle aree pubbliche è subordinata alla sistemazione idraulica del canale soggetto a fenomeni alluvionali. Le proposte di sistemazione delle aree pubbliche dovranno essere prioritariamente finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico.

Sottozona G1.4 Infrastrutture a livello di area vasta: stazione ferroviaria

Comprende la stazione ferroviaria e le aree di pertinenza. La dismissione, come nodo della rete ferroviaria regionale, ha consentito la localizzazione di altre funzioni pubbliche finalizzate alla fruizione collettiva. Gli spazi di pertinenza della ferrovia nella fascia di salvaguardia che possono essere sistemate a verde per riqualificare l'area.

Destinazioni d'uso

- DU8.2 parcheggi attrezzati di uso pubblico
- DU8.5 centri intermodali
- DU8.6 terminal ferroviario passeggeri
- DU8.7 terminal ferroviario merci

Parametri urbanistici

Indice territoriale $_{max} = 0,01$ mc/mq

È consentito l'incremento dell'indice subordinatamente alla predisposizione di un piano di dettaglio di iniziativa pubblica.

Categorie di intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

- CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA
- CI2_MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- CI3_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gestione degli interventi

Le aree di pertinenza dovranno essere sottoposte prioritariamente a interventi di ripristino della vegetazione arbustiva naturale.

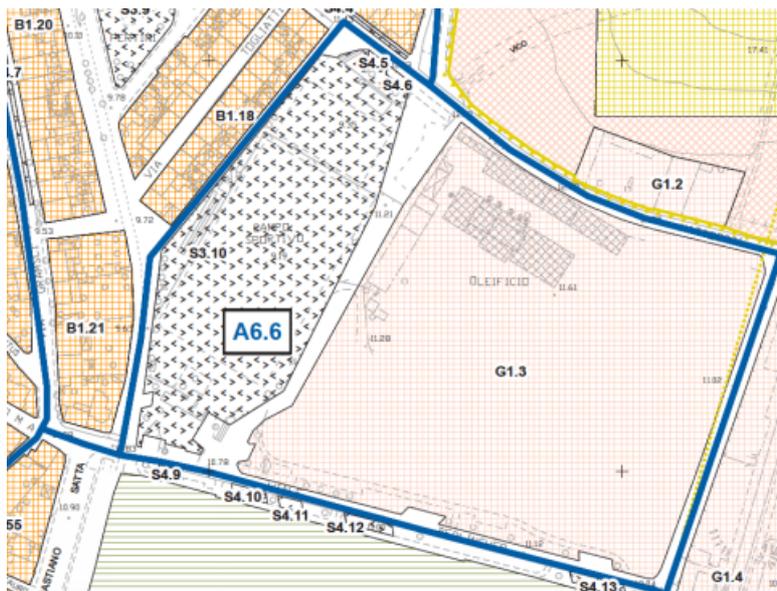
Vincoli

Fascia di rispetto della ferrovia. Lungo il tracciato della linea ferroviaria è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di m 30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Art. 15.6. Sub-ambito 6.6. Ex olearia e area sportiva

È un ambito strategico del piano localizzato tra il centro abitato e l'asse ferroviario prospiciente il colle di San Gregorio. Comprende aree di riqualificazione urbanistica rappresentate da un'area di cerniera tra le direttrici progettuali del piano che comprende l'area dell'ex olearia prospiciente la stazione ferroviaria recuperata come struttura di servizio collettivo. È parte dello stesso ambito di recupero urbano un'area a sud dell'olearia in cui possono essere realizzati orti urbani. Nello stesso ambito trovano localizzazione gli spazi del campo di calcio e delle relative pertinenze.

Le azioni di progetto del Piano prevedono una riorganizzazione dell'ambito complessivo che opera una riconversione degli spazi e delle attrezzature presenti con finalità legate all'interazione collettiva, alla cultura e allo sport.



Zonizzazione sub-ambito A6.6

SOTTOZONE

L'ambito prevede le seguenti sottozone.

Sottozona G1.3 _Servizi di fruizione pubblica_Spazi dell'ex Olearia

Sottozona S3.10 _parco urbano e sportivo

Sottozona S4.5, S4.6 _area parcheggi via Matteotti

Sottozona G1.3 Servizi di fruizione pubblica_Spazi dell'ex Olearia

Comprende tutti gli spazi e le strutture dismesse dell'ex Olearia. Il piano sottolinea la necessità di recupero delle strutture e la loro messa in sicurezza. Tutte le strutture sono pubbliche in seguito alla cessione della struttura da parte dei privati all'Amministrazione Comunale, essendo cessata l'attività di lavorazione delle sanse nel 1993. Gli interventi di rifunzionalizzazione delle strutture dell'olearia sono subordinati alle azioni sul territorio e in ambito urbano finalizzate a contrastare situazioni di rischio idrogeologico. Solo in seguito a questo tipo di interventi le strutture potranno accogliere funzioni legate alla formazione e alla ricerca di una rete di eccellenza di cui fa parte il centro di Solarussa in relazione alla patologia della sclerosi multipla, così come evidenziato in diversi progetti dell'Amministrazione Comunale.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

- DU4.2 Centri e attrezzature culturali e sociali urbane
- DU4.3 Centri e attrezzature culturali e sociali extraurbane
- DU4.4 Attrezzature temporanee di supporto alle attività culturali e intrattenimento
- DU5.1 attrezzature socio-assistenziali
- DU5.3 strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale.
- DU6.6 Laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici non compatibili con la residenza

Categorie di intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

- CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA
- CI2_MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- CI3_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gestione degli interventi

Nel caso di mutamento di destinazione d'uso con destinazioni commerciali e/o direzionali o legate a servizi culturali di rilevanza territoriale dovrà essere assicurata una dotazione di spazi e/o ad uso pubblico in misura non inferiore a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento dei quali almeno la metà destinata a parcheggio.

Sottozona S3.10_ area sportiva via Matteotti, vico Togliatti

È l'area del campo sportivo e dei relativi spazi di pertinenza. Si tratta di un'area localizzata in prossimità del quartiere residenziale *Sa Pau* e interamente interessata dal vincolo idrogeologico Hi4.

Categorie di intervento

Nella sottozona è ammessa esclusivamente la seguente categoria:

- CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA

Gestione degli interventi

La sistemazione e riconfigurazione dell'area sportiva è subordinata alla realizzazione delle opere di mitigazione del rischio idrogeologico.

Vincoli

Tutta l'area è soggetta alle norme del PAI in relazione al vincolo idrogeologico Hi4.

Sottozona S4.5, S4.6_ area parcheggi pubblici via Matteotti

Sono le aree parcheggio in prossimità del campo sportivo localizzate lungo la via Matteotti.

Gestione degli interventi

La sistemazione e riconfigurazione delle aree pubbliche è subordinata alla realizzazione delle opere di mitigazione del rischio idrogeologico.

Vincoli

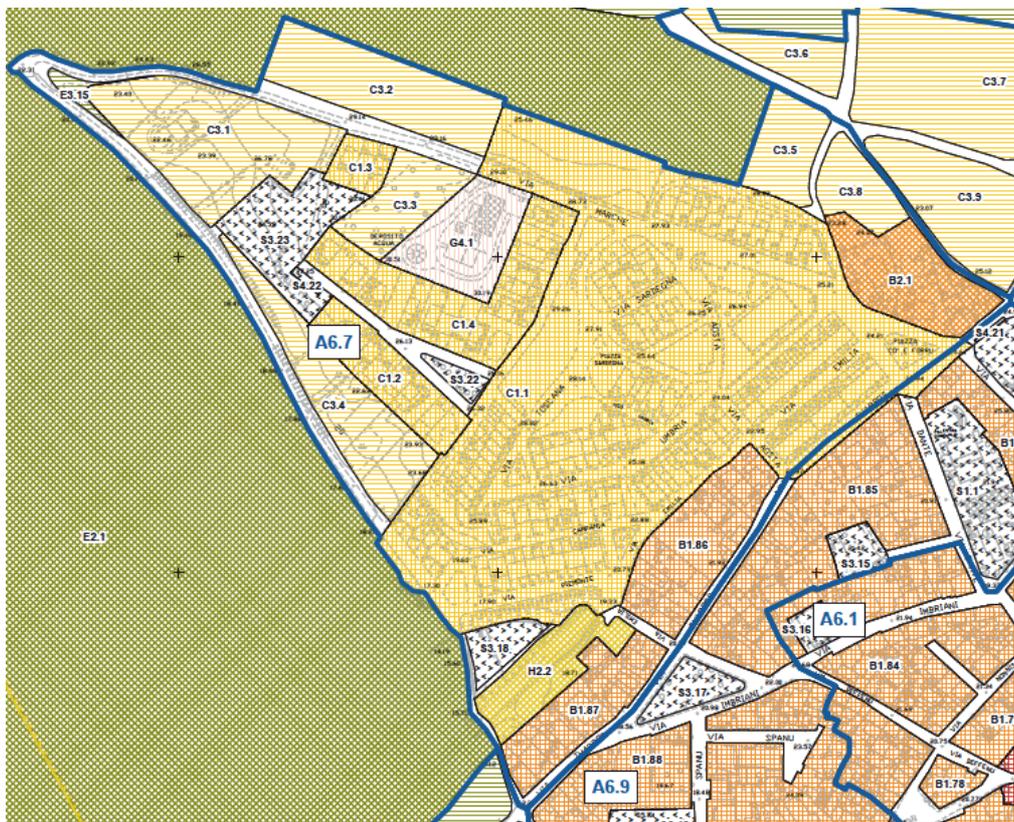
Tutta l'area è soggetta alle norme del PAI in relazione al vincolo idrogeologico Hi4.

Art. 15.7. Sub-ambito 6.7. Area residenziale di Coa e Forru

L'ambito di Coa e Forru è il margine occidentale dell'abitato di Solarussa che definisce il rapporto tra l'insediamento e la campagna. Comprende le aree di espansione residenziale recente del Piano per l'Edilizia Economica Popolare. Nelle aree pubbliche di cessione sono in atto ipotesi di progetto per la

riqualificazione di questi spazi. Presenta alcune criticità in relazione alla mancanza di continuità nel disegno urbano determinata dall'alternanza tra spazi edificati e inediti e della carenza di spazi pubblici fruibili. Nella parte meridionale dell'ambito lungo la via Emilia è presente il canale adduttore che attraversa l'area in galleria.

Il piano individua in quest'area alcuni isolati da completare con nuove aree di espansione con l'obiettivo di ridefinire e riqualificare l'insediamento attraverso un ridisegno urbano unitario di completamento del tessuto esistente.



Zonizzazione sub-ambito A6.7

SOTTOZONE

L'ambito prevede le seguenti sottozone

Sottozona B1.86, B1.87 Via Emilia

Sottozona B2.1 Via Emilia

Sottozona C1.1, C1.3, C1.4 Area residenziale PEEP

Sottozona C3.1, C3.2, C3.4 Area di espansione residenziale

Sottozona G4.1 Area servizi tecnici (acquedotto e deposito comunale)

Sottozona S3.18, S3.22, S3.23 spazi pubblici Coa e Forru

Sottozona S4.22 aree parcheggi Coa e Forru

Sottozona H2.2 spazi del canale adduttore

Sottozona B2.1 via Emilia

È l'area di margine della città consolidata che si sviluppa tra la via Emilia e la via Tharros e comprende gli spazi del canale adduttore tombato. Presenta un'edificazione articolata in tipologie abitative a schiera con tessuto in parte discontinuo e struttura viaria incompleta

Gli interventi di completamento previsti dal PUC riguardano la riqualificazione delle infrastrutture viarie e gli spazi del canale tombato che consentono di ridefinire l'isolato urbano, il rapporto con le nuove aree di espansione previste dal Piano, la connessione con gli spazi aperti della campagna. In queste aree diventano centrali gli interventi di rigenerazione dello spazio centrale del canale adduttore e gli spazi pubblici e di fruizione collettiva.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

- DU1.1 abitazioni
- DU1.2 studi professionali privati
- DU3.1 attività commerciali al dettaglio
- DU3.4 pubblici esercizi
- DU4.6 alberghi, pensioni, bed & breakfast e simili
- DU4.9 ristoranti, pizzerie bar e simili

Categorie di intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

- CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA:
- CI2_MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- CI3_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
- CI4_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

Parametri urbanistici

Indice fondiario $_{max} = 3$ mc/mq

Rapporto di copertura $_{max} = 0,5$

Distanza dalle strade = è obbligatorio l'allineamento sul filo interno del marciapiede. È consentito l'arretramento dal filo interno del marciapiede qualora gli edifici contigui preesistenti siano arretrati, e nella stessa misura di detti edifici.

Distacco dai confini = 4 m, salva la possibilità di costruire in aderenza.

Distacco da pareti finestrate = 8 m

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Altezza = 7 m. L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici oggetto di piani attuativi. In ogni caso l'altezza massima non dovrà superare una volta e mezzo la larghezza della strada.

Gestione degli interventi

Gli interventi hanno l'obiettivo di promuovere azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia al fine di integrare la qualità degli edifici contigui al nucleo antico in armonia con le caratteristiche architettoniche di quest'ultimo (art. 69). Anche quando si tratta di interventi diretti, essi dovranno essere orientati al recupero di un'elevata qualità urbana, alla riqualificazione degli spazi di

fruizione collettiva anche attraverso pianificazione di dettaglio (piano particolareggiato degli spazi pubblici, dei servizi, del verde e del decoro urbano).

Nel caso di interventi che riguardano più lotti o lotti singoli di superficie superiore al 10% della superficie dell'isolato, gli interventi sono subordinati a piani di dettaglio estesi a una porzione o all'intero isolato.

È obbligatoria la sistemazione a verde delle aree libere da edificazione, anche a seguito di demolizione di edifici preesistenti.

Sottozona C1_area residenziale PEEP

Comprende le aree di espansione residenziale destinate all'Edilizia Economica Popolare, ai sensi della legge 18.4.1962, n. 167, per questa zona valgono le previsioni e le normative contenute nel Piano di Zona approvato con la delibera C.C n° 17/1975)

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

- DU1.1 abitazioni
- DU1.2 studi professionali privati
- DU3.1 attività commerciali al dettaglio
- DU3.4 pubblici esercizi
- DU4.6 alberghi, pensioni, bed & breakfast e simili
- DU4.9 ristoranti, pizzerie bar e simili

Categorie di intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

- CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA:
- CI2_MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- CI3_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
- CI4_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gestione degli interventi

Il piano individua i nuovi tratti di viabilità eventualmente necessari per connettere la viabilità dei singoli comparti a quella urbana e gli spazi pubblici esistenti che necessitano di interventi di riqualificazione. I suddetti interventi vengono studiati in dettaglio in appositi piani particolareggiati che prevedono l'acquisizione delle aree necessarie per il completamento delle infrastrutture e dei servizi (art. 71–72 delle NTA del PPR).

Le aree C1.167 sono oggetto di Piani di dettaglio ad opera della Amministrazione Comunale.

Sottozone C3.1, C3.2, C3.3, C3.4, C3.5, C3.8 _ Area di espansione Coa e Forru

Comprende le aree destinate all'espansione residenziale in prossimità di un tessuto urbano che presenta un'edificazione preesistente discontinua da riqualificare e connettere al resto della città. Il PUC disegna le aree di cessione in relazione alla possibilità di dar vita a spazi pubblici accorpati che consentono di mettere in relazione le diverse parti che compongono l'ambito in località Coa e Forru. Lo spazio centrale delle nuove aree residenziali ha per questo un ruolo strategico nella riorganizzazione spaziale dell'insediamento.

Parametri urbanistici

Indice fondiario max = 0,8-1 mc/mq

- C3.1 0,9 mc/mq
- C3.2 0,8 mc/mq

C3.3	1 mc/mq
C3.4	1 mc/mq
C3.5	0,8 mc/mq
C3.8	1 mc/mq

Rapporto di copertura $_{max} = 0,5$

Distanza dalle strade = è obbligatorio l'allineamento sul filo interno del marciapiede. È consentito l'arretramento dal filo interno del marciapiede qualora gli edifici contigui preesistenti siano arretrati, e nella stessa misura di detti edifici.

Distacco dai confini = 4 m, salva la possibilità di costruire in aderenza. Tuttavia la localizzazione dei corpi di fabbrica nelle lottizzazioni è determinata negli elaborati cartografici del progetto del Piano.

Distacco da pareti finestrate = 8 m

Altezza = 7 m

Categorie di intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

NIU NUOVO IMPIANTO URBANISTICO

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1	abitazioni
DU1.2	studi professionali privati
DU2.1	uffici pubblici a livello urbano
DU3.1	Attività commerciali al dettaglio
DU4.2	Centri e attrezzature culturali e sociali urbane
DU4.6	alberghi, pensioni, bed & breakfast e simili
DU4.9	ristoranti, pizzerie bar e simili
DU6.5	laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici compatibili con la residenza

Gestione degli interventi

Gli interventi si attuano attraverso pianificazione attuativa (piani di lottizzazione convenzionati di iniziativa pubblica e privata) secondo comparti definiti attraverso le tavole grafiche nel PUC.

I servizi strettamente connessi con la residenza dovranno essere integrati negli edifici.

La realizzazione delle diverse aree residenziali all'interno del comparto, al fine di stabilire i rapporti di relazione con il tessuto esistente, dovrà seguire un *programma coordinato di intervento complessivo* in cui le regole insediative per la localizzazione dei nuovi volumi, il rapporto con le aree di cessione, con la nuova viabilità, dovrà essere garantita dal rispetto delle previsioni contenute nella cartografia di piano che prevedono il rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali dell'area e delle preesistenze edificate di particolare pregio; il rispetto degli spazi verdi esistenti.

Le aree appartenenti alla sottozona dovranno realizzare azioni di compensazione ecologica preventiva, prevedendo il potenziamento del verde urbano in misura non inferiore a una pianta ogni 300 mc edificati.

Standard urbanistici

L'area di cessione gratuita minima per servizi per è di 25 mq/ab. Per la disposizione degli standard nell'area valgono, quando riportate, le indicazioni contenute nelle tavole di piano.

Sottozona G4.1 Area dei Servizi tecnici

È l'area pubblica in cui sono localizzati servizi tecnici quali l'acquedotto e un deposito comunale. Essendo inserita all'interno del nuovo quartiere residenziale, ha la necessità di una riorganizzazione e riqualificazione.

Parametri urbanistici

Indice fondiario $_{max} = 0,01$ mc/mq

Destinazioni d'uso

DU8.1 impianti tecnici a scala urbana: impianti di reti tecnologiche, depositi, rimesse officine

DU8.2 parcheggi attrezzati di uso pubblico

Categorie di intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA:

CI2_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI4_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

Gestione degli interventi

L'area degli impianti dovrà essere sottoposta a un progetto di riqualificazione ambientale anche perché inserita in un contesto di riorganizzazione urbana in cui dovrà essere prestata particolare attenzione agli elementi di continuità tra tessuto insediativo esistente e le nuove aree residenziali.

Sottozona S3.18, S3.22, S3.23 spazi pubblici Coa e Forru

Sono aree localizzate all'interno del Piano di Zona che prevedono aree per spazi pubblici attrezzati in cui l'amministrazione Comunale ha previsto un progetto di riqualificazione generale di queste aree. Oltre che rappresentare aree di fruizione pubblica delle nuove residenze, sono aree che riqualificano e ridefiniscono i margini del quartiere residenziale esistente.

Gestione degli interventi

La realizzazione degli interventi dovrà essere adeguata alle indicazioni cartografiche di dettaglio del progetto del PUC.

Sottozona S4.22 _aree parcheggio Via Toscana, Via Marche, Piazza Coa e Forru

Sono le aree per parcheggi pubblici localizzate all'interno del Piano di Zona.

Gestione degli interventi

Le eventuali modifiche di quest'area dovranno essere adeguate alle indicazioni cartografiche di dettaglio del progetto del PUC.

Sottozona H2.2 _ spazi del canale adduttore**Destinazioni d'uso**

DU4.5 Attrezzature sportive e per il gioco e attrezzature connesse

DU8.2 parcheggi attrezzati di uso pubblico

Parametri urbanistici

Indice territoriale $_{max} = 0,01$ mc/mq

È consentito l'incremento dell'indice subordinatamente alla predisposizione di un piano di dettaglio di iniziativa pubblica.

Categorie di intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA

CI2_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI3_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

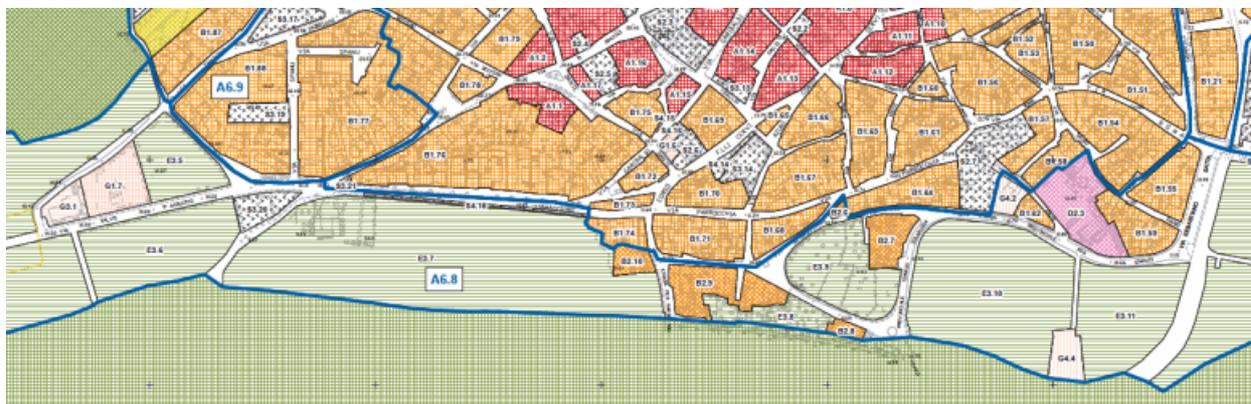
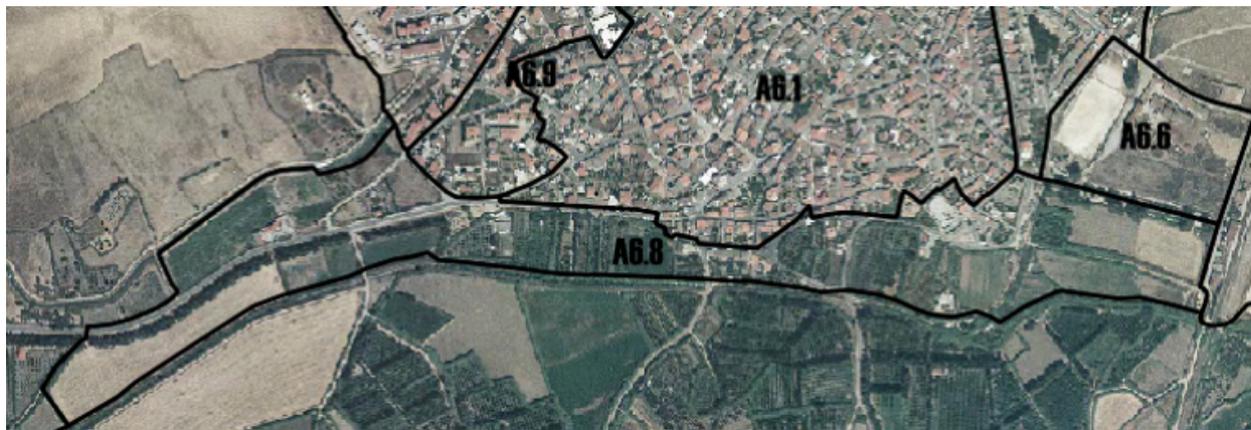
Gestione degli interventi

Le aree del parco urbano dovranno essere sottoposte prioritariamente a interventi di ripristino della vegetazione arbustiva naturale, ma anche ad azioni di compensazione ecologica preventiva delle zone C, per le quali è previsto il potenziamento del verde urbano in misura non inferiore a due piante ogni 300 mc edificati.

Art. 15.8. Sub-ambito 6.8. Orti urbani

L'ambito rappresenta l'area urbana meridionale di Solarussa, che ha come asse la Strada Provinciale 9, il suo proseguimento verso il viale della Stazione. Delimitata a sud dal Canale Generale n.4, può essere considerata un'area di frangia con situazioni ibride che hanno sostituito in parte la destinazione agricola con insediamenti non programmati. Tuttavia risulta ancora perfettamente riconoscibile la trama degli orti nelle aree parcellizzate .

Il Piano prevede di mantenere la funzione agricola e insediativa tuttavia, essendo tutto l'ambito in area di vincolo idrogeologico in quanto parte del bacino del Rio Saoru e del Rio Nura e Craba, permangono le limitazioni del PAI.



Zonizzazione sub-ambito A6.8

SOTTOZONA

L'ambito si articola nelle seguenti sottozone.

Sottozona B1.62, B1.55, B1.59 Area residenziale Via Nazario Sauro e via Sebastiano Satta

Sottozona B2.6, B2.7, B2.8, B2.9, B2.10 Area residenziale di via Sebastiano Satta

Sottozona D2.3 Attività artigianali puntuali

Sottozona E3.3-E3.13 Aree agricole parcellizzate nel bordo meridionale dell'abitato

Sottozona G1.7

Sottozona G3.1 Caserma

Sottozona G4. 2, G4.4 Aree artigianali

Sottozona S3.20, S3.18 Aree verdi viale Siamaggiore

Sottozona S4.18 Aree parcheggio viale Siamaggiore

Sottozona B1.62, B1.55, B1.59 Area residenziale Via Nazario Sauro e via Sebastiano Satta

Comprende l'insediamento urbano localizzato nel margine orientale dell'abitato (Via S. Satta) a una quota inferiore rispetto alla quota del centro storico. Gli isolati fanno parte delle aree più problematiche del territorio di Solarussa in relazione al verificarsi di situazioni di rischio idrogeologico. Il quartiere si trova in prossimità del canale tombato del Rio Nura e Craba. Il PUC evidenzia che gli interventi sugli edifici esistenti dovranno essere orientati esclusivamente alla manutenzione ordinaria in quanto ricadono in area vincolata Hi4 e sottolinea che qualunque intervento di mitigazione non garantisce adeguate condizioni di sicurezza per gli abitanti di questo quartiere. Pertanto il Piano propone il reperimento di nuove aree residenziali in aree pubbliche al fine di favorire una rilocalizzazione dell'area residenziale in ambiti più sicuri per l'incolumità pubblica.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1 Abitazioni limitatamente a quelle esistenti

Categorie di intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA

Gestione degli interventi

Gli interventi hanno l'obiettivo di mantenere i caratteri del patrimonio edilizio esistente e di integrarsi con la nuova configurazione dello spazio pubblico lungo il canale, interessato dalle azioni di mitigazione del rischio idrogeologico.

Nella esecuzione dei diversi tipi di intervento è resa obbligatoria l'osservanza delle seguenti modalità di intervento:

- È ammesso il mantenimento della situazione preesistente, a seguito delle eventuali demolizioni non è ammessa la ricostruzione.
- Si ipotizza la realizzazione di un adeguamento della sezione trasversale per stralci funzionali, con la nuova conformazione schematicamente riportata nelle tavole di progetto e contemporaneamente la realizzazione della nuova rete di raccolta delle acque meteoriche.

Vincoli

Vincolo idrogeologico Hi4. Tutti gli isolati residenziali sono interessati dal vincolo idrogeologico Hi4, gli interventi sul sub-ambito sono soggetti alle norme del PAI. La sistemazione e riconfigurazione

delle aree pubbliche è subordinata alla sistemazione idraulica del canale soggetto a fenomeni alluvionali. Le proposte di sistemazione delle aree pubbliche dovranno essere prioritariamente finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico.

Fasce di tutela dei corpi idrici superficiali (Rio Nura e Craba). Relativamente ai canali artificiali e ai fiumi e torrenti non arginati, anche se oggetto di interventi di sistemazione della sezione, e nei tratti degli stessi soggetti a tombatura, all'interno dei centri edificati la fascia di tutela deve intendersi pari a **25 m.** - come rimarcato dall'articolo 8 e 9 delle Norme di Attuazione del PAI, e modificato dalla circolare 1/2013 dell' Autorità di Bacino Regionale della Sardegna_Comitato Istituzionale.

Sottozona B2.6, B2.7, B2.8, B2.9, B2.10 Area residenziale di via Sebastiano Satta

Sono aree residenziali localizzate sulla via Sebastiano Satta caratterizzate da edificazione discontinua, da isolati non completi inseriti in una struttura viaria definita. Essendo l'area interessata dal vincolo idrogeologico più restrittivo (Hi4) i vuoti urbani non possono essere interessati da attività edilizia e tutti gli interventi sull'edificato esistente sono soggetti alle norme del PAI.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

DU1.1 Abitazioni limitatamente a quelle esistenti

Categorie di intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

C11_MANUTENZIONE ORDINARIA

Gestione degli interventi

Gli interventi hanno l'obiettivo di mantenere i caratteri del patrimonio edilizio esistente e di integrarsi con la nuova configurazione dello spazio pubblico lungo il canale, interessato dalle azioni di mitigazione del rischio idrogeologico.

Nella esecuzione dei diversi tipi di intervento è resa obbligatoria l'osservanza delle seguenti modalità di intervento:

- È ammesso il mantenimento della situazione preesistente, a seguito delle eventuali demolizioni non è ammessa la ricostruzione.
- Si ipotizza la realizzazione di un adeguamento della sezione trasversale per stralci funzionali, con la nuova conformazione schematicamente riportata nelle tavole di progetto e contemporaneamente la realizzazione della nuova rete di raccolta delle acque meteoriche.

Vincoli

Vincolo idrogeologico Hi4. Tutti gli isolati residenziali sono interessati dal vincolo, gli interventi sul sub-ambito sono soggetti alle norme del PAI. La sistemazione e riconfigurazione delle aree pubbliche è subordinata alla sistemazione idraulica del canale soggetto a fenomeni alluvionali. Le proposte di sistemazione delle aree pubbliche dovranno essere prioritariamente finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico.

Fasce di tutela dei corpi idrici superficiali (Rio Nura e Craba). Relativamente ai canali artificiali e ai fiumi e torrenti non arginati, anche se oggetto di interventi di sistemazione della sezione, e nei tratti degli stessi soggetti a tombatura, all'interno dei centri edificati la fascia di tutela deve intendersi pari a **25 m.** - come rimarcato dall'articolo 8 e 9 delle Norme di Attuazione del PAI, e modificato dalla circolare 1/2013 dell' Autorità di Bacino Regionale della Sardegna_Comitato Istituzionale.

Sottozona D2.3 Attività artigianali puntuali

Le zone artigianali "urbane" sono interne al centro abitato, destinate a insediamenti produttivi a carattere artigianale e industriale. E' fatto divieto di edificare nuova volumetria, a eccezione di quella strettamente necessaria per l'adeguamento dei fabbricati esistenti a nuove norme di sicurezza o di igiene. Sono consentiti interventi di ristrutturazione su tutti gli edifici esistenti. In considerazione del particolare

carattere della sottozona D2, sarà consentito, qualora cessino le attività produttive, vengano smantellati gli impianti e demoliti gli edifici esistenti, cambiare la loro destinazione d'uso, previa approvazione di una variante al PUC.

Categorie di intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA

Gestione degli interventi

È ammesso il mantenimento della situazione preesistente, a seguito delle eventuali demolizioni non è ammessa la ricostruzione.

Vincoli

Vincolo idrogeologico Hi4. Tutti gli isolati residenziali sono interessati dal vincolo, gli interventi sul sub-ambito sono soggetti alle norme del PAI. La sistemazione e riconfigurazione delle aree pubbliche è subordinata alla sistemazione idraulica del canale soggetto a fenomeni alluvionali. Le proposte di sistemazione delle aree pubbliche dovranno essere prioritariamente finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico.

Sottozona E3.3-E3.13 Aree agricole parcellizzate nel bordo meridionale dell'abitato

Sono le aree agricole prossime al centro urbano, quelle più periferiche mantengono la struttura proprietaria storica, quelle più prossime al centro urbano sono più frammentate e interessate da recinzioni e piccoli edifici. La struttura del verde che interessa i perimetri delle diverse proprietà soprattutto in prossimità delle strade rappresenta una risorsa di rilievo urbano. La sussistenza del vincolo idrogeologico più restrittivo non consente alcuna modifica dell'esistente e segue le norme del PAI.

Categorie di intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA

Gestione degli interventi

È ammesso il mantenimento della situazione preesistente, a seguito delle eventuali demolizioni non è ammessa la ricostruzione.

Vincoli

Vincolo idrogeologico Tutti le aree sono interessati dal vincolo Hi4, gli interventi sono soggetti alle norme del PAI. Le proposte di sistemazione delle aree pubbliche dovranno essere prioritariamente finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico.

Fasce di tutela dei corpi idrici superficiali (Rio Nura e Craba). Nei canali artificiali e nei fiumi e torrenti non arginati, anche se oggetto di interventi di sistemazione della sezione, e nei tratti degli stessi soggetti a tombatura, la fascia di tutela deve intendersi pari a **50 m**, come rimarcato dall'articolo 8 e 9 delle Norme di Attuazione del PAI, e modificato dalla circolare 1/2013 dell'Autorità di Bacino Regionale della Sardegna_Comitato Istituzionale.

Fasce di tutela dei corpi idrici superficiali (Rio Nura e Craba). Relativamente ai canali artificiali e ai fiumi e torrenti non arginati, anche se oggetto di interventi di sistemazione della sezione, e nei tratti degli stessi soggetti a tombatura, all'interno dei centri edificati la fascia di tutela deve intendersi pari a **25 m**. - come rimarcato dall'articolo 8 e 9 delle Norme di Attuazione del PAI, e modificato dalla circolare 1/2013 dell'Autorità di Bacino Regionale della Sardegna_Comitato Istituzionale. Sottozona E3.9-E13.

Fascia di rispetto ferroviaria. Lungo il tracciato della linea ferroviaria è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di m 30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Sottozona G1.7 Attrezzature di servizio: Area del consorzio di Bonifica**Categorie di intervento**

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA

Gestione degli interventi

È ammesso il mantenimento della situazione preesistente, a seguito delle eventuali demolizioni non è ammessa la ricostruzione.

Vincoli

L'area è interessata dal vincolo idrogeologico Hi4 ed è soggetta alle norme del PAI.

Sottozona G3.1 Aree militari: Caserma dei Carabinieri

Sono le aree destinate ad impianti per la difesa militare, caserme, ecc. L'area è localizzata in un ambito ad elevato rischio idrogeologico ed è stata interessata dall'alluvione del 2013.

Categorie di intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA

Gestione degli interventi

È ammesso il mantenimento della situazione preesistente, a seguito delle eventuali demolizioni non è ammessa la ricostruzione.

Vincoli

L'area è interessata dal vincolo idrogeologico Hi4, gli interventi sul sub-ambito sono soggetti alle norme del PAI.

Sottozona G4.4 Infrastrutture a livello di area vasta: Depuratore

Rientrano in questa sottozona gli impianti tecnologici necessari per il funzionamento degli agglomerati urbani (discariche, impianti trattamento rifiuti, impianti di potabilizzazione, centrali elettriche, ...). L'area è localizzata in un ambito ad elevato rischio idrogeologico

Categorie di intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA

Gestione degli interventi

È ammesso il mantenimento della situazione preesistente, a seguito delle eventuali demolizioni non è ammessa la ricostruzione.

Vincoli

L'area è interessata dal vincolo idrogeologico Hi4, gli interventi sul sub-ambito sono soggetti alle norme del PAI.

Sottozona S3.20-21 Area verde viale Siamaggiore

È un'area per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade.

Categorie di intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA

Gestione degli interventi

È ammesso il mantenimento della situazione preesistente, a seguito delle eventuali demolizioni non è ammessa la ricostruzione.

Vincoli

L'area è interessata dal vincolo idrogeologico Hi4, gli interventi sul sub-ambito sono soggetti alle norme del PAI.

Sottozone S4.18 _aree parcheggio Viale Siamaggiore

Sono le aree per parcheggi pubblici localizzate in area ad elevato rischio.

Gestione degli interventi

Le eventuali modifiche di quest'area dovranno essere adeguate alle indicazioni cartografiche di dettaglio del progetto del PUC.

Art. 15.9. Sub-ambito 6.9. Quartiere residenziale e dei servizi pubblici di Via Tharros

Si tratta di un'area residenziale contigua al centro matrice in cui sono presenti edifici di recente costruzione che nascono anche come sostituzione di edifici storici. Gli isolati di questo ambito hanno perso il carattere compositivo di quelli tradizionali in quanto si modifica il rapporto pieni vuoti delle singole unità edilizie essendo gli edifici prevalentemente attestati sulla parte centrale del lotto. Gli interventi previsti dal piano sono finalizzati al miglioramento della qualità degli spazi di relazione tra i diversi isolati, al mantenimento delle parti di tessuto storico ancora presenti.

Questo è anche l'ambito in cui sono aggregati i servizi per la formazione e le attività dello sport essendo presenti diversi edifici sulla via Dante e Via Verdi.

SOTTOZONE

Nell'ambito sono presenti le seguenti sottozone.

Sottozona B1.37, B1.77, B1.83, B1.85, B1.88 isolati Via Tharros via Spanu

Sottozona S1.1-S1.2_Scuole via Dante e via Verdi

Sottozona S3.15, S3.17, S3.19_aree pubbliche Via Imbriani via Spanu

Sottozona S4.21_aree parcheggio Piazza Coa e Forru

- DU4.9 ristoranti, pizzerie bar e simili
- DU5.1 attrezzature socio-assistenziali
- DU5.2 attrezzature sanitarie
- DU6.5 laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici compatibili con la residenza

Categorie di intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

- CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA:
- CI2_MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- CI3_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
- CI4_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

Parametri urbanistici

Indice fondiario $_{max} = 3 \text{ mc/mq}$

Rapporto di copertura $_{max} = 3/5$

Distanza dalle strade = è obbligatorio l'allineamento sul filo interno del marciapiede. È consentito l'arretramento dal filo interno del marciapiede qualora gli edifici contigui preesistenti siano arretrati.

Distacco dai confini = 4 m, salva la possibilità di costruire in aderenza.

Distacco da pareti finestrate = 8 m

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Altezza = 7 m. L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici oggetto di piani attuativi.

Gestione degli interventi

Gli interventi hanno l'obiettivo di mantenere e riqualificare i caratteri architettonici caratteristici e di pregio degli edifici; promuovere azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia al fine di integrare la qualità degli edifici contigui al nucleo antico in armonia con le caratteristiche architettoniche di quest'ultimo (art. 69). Anche quando si tratta di interventi diretti, essi dovranno essere orientati al recupero di un'elevata qualità urbana, alla riqualificazione degli spazi di fruizione collettiva anche attraverso pianificazione di dettaglio (piano particolareggiato degli spazi pubblici, dei servizi, del verde e del decoro urbano).

Nel caso di interventi che riguardano più lotti o lotti singoli di superficie superiore al 10% della superficie dell'isolato, gli interventi sono subordinati a piani di dettaglio estesi a una porzione o all'intero isolato.

È obbligatoria la sistemazione a verde delle aree libere da edificazione, anche a seguito di demolizione di edifici preesistenti.

Vincoli

L'isolato B1.88 è interessato dal vincolo idrogeologico (Hi3), tutti gli interventi sull'edificato esistente sono soggetti alle norme del PAI.

Sottozona S1.1-S1.2_Scuole via Dante e via Verdi

Sono le aree per l'istruzione che si concentrano tra via Dante e via Verdi tutte le scuole primarie. Si integrano in quest'area un campo sportivo e uno spazio ad anfiteatro. Il piano sottolinea l'importanza dello spazio di relazione tra i vari edifici al fine di migliorare la mobilità pedonale e gli spazi per la sosta veicolare.

Categorie di intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA

CI2_MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CI5.1 NUOVA COSTRUZIONE

NIU NUOVO IMPIANTO URBANISTICO

D DEMOLIZIONE TOTALE O PARZIALE

Gestione degli interventi

Le aree esterne potranno essere interessate da interventi di riqualificazione in grado di potenziare la qualità dello spazio pubblico, essendo questo spazio aperto recintato un elemento di relazione urbana nel quartiere.

Sottozona S3.15, S3.17, S3.19_ aree pubbliche Via Imbriani via Spanu

Sono le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport localizzate che rappresentano aree di fruizione pubblica che qualificano il quartiere residenziale.

Sottozona S4.21_ aree parcheggio Piazza Coa e Forru

Sono gli spazi per la sosta in prossimità del campo sportivo in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art.18 della L. 765/54) che si integrano con la zona S1 in cui sono localizzate le scuole e l'area sportiva.

Art. 16. Ambito A7. Paesaggi agricoli del Bennaxi

Le aree localizzate nella parte più meridionale del territorio comunale tra il Canale Generale n.4 e l'argine del Tirso, sono caratterizzate da suoli molto fertili e produttivi di classe I-II. In essi una produzione agricola tipica e specializzata definisce il paesaggio del cosiddetto "Bennaxi" che si sviluppa dalla strada provinciale tra Siamaggiore ed il centro urbano di Solarussa e l'argine che delimita le aree di golena del Tirso. L'uso del suolo è rappresentato prevalentemente da ortive (carciofaie), localizzate in proprietà fondiarie totalmente servite dall'irrigazione. Sono presenti inoltre aree di frutteti delimitate da siepi di canneti che danno luogo a quel particolare paesaggio della piana del Tirso che si presta a forme di fruizione ambientale legate alla valorizzazione della campagna multifunzionale.

In questi paesaggi erano prevalenti i vigneti che stati espianati negli ultimi decenni quasi completamente. Costituivano una delle colture più prestigiose e tipiche dell'agricoltura di Solarussa, con la produzione dell'uva vernaccia, che ha caratterizzato sin dal passato la cultura materiale di Solarussa.

L'intero ambito è interessato dalle aree di pericolosità idraulica molto elevata, evidenziate dal Piano Assetto Idrogeologico e dal Piano Stralcio per le Fasce Fluviali. Il Bennaxi è solcato dal tracciato del Rio Saoru il cui bacino idrografico si estende nel "Gregori" oltre il comune di Solarussa. La sezione trasversale del Rio Saoru è regolarizzata e rivestita in cls, tuttavia risulta inadeguata a contenere all'interno delle sponde anche la portata cinquantenaria; l'innalzamento del livello idrico comporta sistematicamente il sormonto di entrambe le sponde. In particolare, in destra idraulica le aree HI4, si sovrappone con quelle indotte dal Rio Nura e Craba, ed in sinistra idraulica arrivano fino al piede esterno dell'argine del Fiume Tirso che corre in direzione più o meno parallela coinvolgendo integralmente la borgata agricola di "Pardu Nou". Sono presenti nell'area alcuni episodi insediativi che hanno modificato la destinazione agricola in altre destinazioni d'uso quali piccole attività artigianali, di deposito.

Il PUC vieta qualunque nuova destinazione d'uso diversa da quella agricola, anche in conseguenza della presenza di un elevato rischio idraulico, e indirizza le strutture preesistenti verso forme di dismissione o rigenerazione ambientale al fine di restituire al paesaggio la qualità che lo ha sempre caratterizzato.

L'ambito è caratterizzato da un unico sub-ambito A7.1. Aree del tessuto agricolo degli ortivi a pieno campo



OBIETTIVI DELL'AMBITO

Disincentivare il cambio di destinazione d'uso delle aree agricole e la localizzazione di nuove strutture edilizie.

Mantenere i paesaggi agrari e la trama fondiaria esistente, favorire accorpamenti delle proprietà al fine di rafforzare il comparto produttivo specializzato dell'ortivo e dei frutteti.

Attivare politiche di valorizzazione della campagna multifunzionale che si apre a forme di fruizione ambientale.

Mantenere e accrescere la funzionalità delle fasce spondali ai fini della connettività della rete ecologica regionale.

Mettere in sicurezza le aree coltivate attraverso arginature lungo il Rio Saoru, da realizzarsi nel breve e medio periodo per contrastare gli effetti moltiplicativi determinati dalla sovrapposizione del rischio idrogeologico determinato sia dal Rio Saoru e sia dal Fiume Tirso.

SUB-AMBITI

L'ambito si articola in un unico sub-ambito:

A7.1_ Aree del tessuto agricolo degli ortivi a pieno campo

Art. 16.1. A7.1. Aree del tessuto agricolo degli ortivi a pieno campo

Si tratta dell'area più fertile e produttiva del territorio di Solarussa, l'uso prevalente è quello delle ortive e in particolare delle carciofaie. Sono comprese nell'ambito le località "Pardu Spinosu", "Sa Prama", località denominate spesso "Isca" (es. "Isca Pissa") per evidenziarne la formazione di spaccature naturali in superficie in condizioni di aridità. Le strutture edilizie presenti nel Bennaxi sono di numero esiguo e sono sparse. Alcune modifiche di destinazione d'uso si concentrano lungo la strada che collega l'abitato alla borgata di Pardu Nou in cui sono localizzate aree di deposito, capannoni e serre. Sono stati segnalati nell'area del Bennaxi alcuni siti archeologici di epoca romana utilizzati successivamente nel periodo altomedioevale.

SOTTOZONE

È presente un'unica sottozona urbanistica E1.1_aree agricole del Bennaxi



Sottozona E1.1_aree agricole del Bennaxi

Si tratta di un'area con produzione agricola tipica e specializzata su suoli di I – II classe.

Gestione degli interventi

Essendo l'area interessata dal vincolo Hi4 del rischio idrogeologico non è consentita la realizzazione di opere connesse con l'esercizio dell'attività agricola (stalle, depositi, magazzini, capannoni), anche se di stretta pertinenza aziendale. Gli interventi ammissibili sono disciplinati dal PAI e dalle norme di cui alle circolari dell'Autorità di Bacino della Regione Sardegna.

Vincoli

Aree di rispetto archeologico. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica. Nel Bennaxi sono presenti tre aree.

- Area di rispetto Terras Arenas. È l'area di rischio archeologico, anche se attualmente non si riscontrano tracce, che fa riferimento a un sito di Età Romana. L'area di rischio è localizzata in prossimità del canale generale n. 16 contiguo al perimetro della borgata di Pardu Nou.
- Area di rispetto Cuccuru Madau. L'area di rischio archeologico, localizzata in prossimità della strada per Simaxis, fa riferimento all'esistenza di sito pluristratificato di età romana e altomedioevale in cui sono stati reperiti frammenti ceramici e resti di laterizi.
- Area di rispetto Cuccuru Ruinas. Anche quest'area fa riferimento a un sito pluristratificato di età romana e altomedievale. È localizzata in prossimità dell'argine del Fiume Tirso in cui sono stati trovati reperti ceramici e resti di laterizi.

Vincolo Hi4 Aree di pericolosità idraulica molto elevata.

Fascia di tutela del Rio Saoru: 50 m a partire dal limite esterno del canale (art.8 comma 8 lettera a delle N.A. del PAI e modificato dalla circolare 1/2013 dell' Autorità di Bacino Regionale della Sardegna_Comitato Istituzionale).

Fascia di rispetto ferrovia. Lungo il tracciato della linea ferroviaria è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di m 30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Art. 17. Ambito A8. Paesaggio della borgata di Pardu Nou

È l'ambito della borgata agricola di Pardu Nou localizzata tra il Rio Saoru e l'argine del fiume Tirso, una delle residenze agricole pianificate negli anni '50 nel cui progetto l'Ente di sviluppo agricolo della Regione Sarda ha previsto precise regole insediative ancora oggi riconoscibili.

Si tratta di un ambito insediativo intercomunale appartenente sia a Solarussa sia a Siamaggiore che si estende per circa 70ha, una realtà insediativa che ha sempre rappresentato una entità socio – economica e culturale ben distinta e definita.

L'area della borgata è interessata da un'agricoltura di tipo intensivo caratterizzata dalla presenza di seminativi irrigui quali prati avvicendati (medicai), colture industriali (barbabietola e carciofi) e frutteti (in particolare gli agrumeti).

In corrispondenza del perimetro della la borgata di "Pardu Nou" in continuità con le aree del Bennaxi, il PSFF ha individuato aree ad elevata pericolosità idraulica. Il PUC inoltre ha evidenziato la "sovrapposizione di effetti" derivante dall'esondazioni indotte dal Rio Saoru per la portata cinquantenaria che genera un livello di pericolo molto elevato.



OBIETTIVI DELL'AMBITO

Mantenere inalterati i principi insediativi della borgata rurale evitando la frammentazione dei poderi.

Mettere in sicurezza attraverso arginature nella parte settentrionale della borgata, da realizzarsi nel breve e medio periodo per contrastare gli effetti moltiplicativi determinati dalla sovrapposizione del rischio idrogeologico determinato dal Rio Saoru e quelli del Fiume Tirso.

Aprire prospettive per la localizzazione di nuove aree residenziali in ambiti non interessati dal rischio idrogeologico.

SUB-AMBITI

L'ambito è caratterizzato da un unico sub-ambito:

A8.1_ Annucleamenti e tessuto agricolo della borgata di Pardu Nou

Art. 17.1. Sub-ambito A8.1. Annucleamenti e tessuto agricolo della borgata di Pardu Nou

In passato l'assenza di una pianificazione intercomunale della borgata ha creato differenti modalità evolutive del centro agricolo sia in relazione alla salvaguardia delle regole insediative, maggiormente rispettate nel comune di Solarussa, sia alle modalità di adeguamento delle infrastrutture primarie.

Le strutture residenziali presenti all'interno degli annucleamenti hanno mantenuto la composizione e l'accorpamento dell'originario piano particolareggiato, tuttavia sono state interpretate in tempi recenti in modo più flessibile le regole insediative di alcune espansioni degli edifici originari nei poderi.

La presenza di aree ad alta pericolosità idraulica che riguardano la sovrapposizione delle aree di rischio determinate dal Rio Saoru e dal Fiume Tirso in corrispondenza della borgata preclude qualunque intervento di trasformazione. Il PUC evidenzia che gli interventi sugli edifici esistenti dovranno essere orientati esclusivamente alla manutenzione ordinaria in quanto ricadono in area vincolata Hi4 e sottolinea che qualunque intervento di mitigazione non garantisce adeguate condizioni di sicurezza per gli abitanti di

questo quartiere. Pertanto il Piano propone il reperimento di nuove aree residenziali in aree pubbliche al fine di favorire una rilocalizzazione dell'area residenziale in ambiti più sicuri per l'incolumità pubblica.

SOTTOZONE

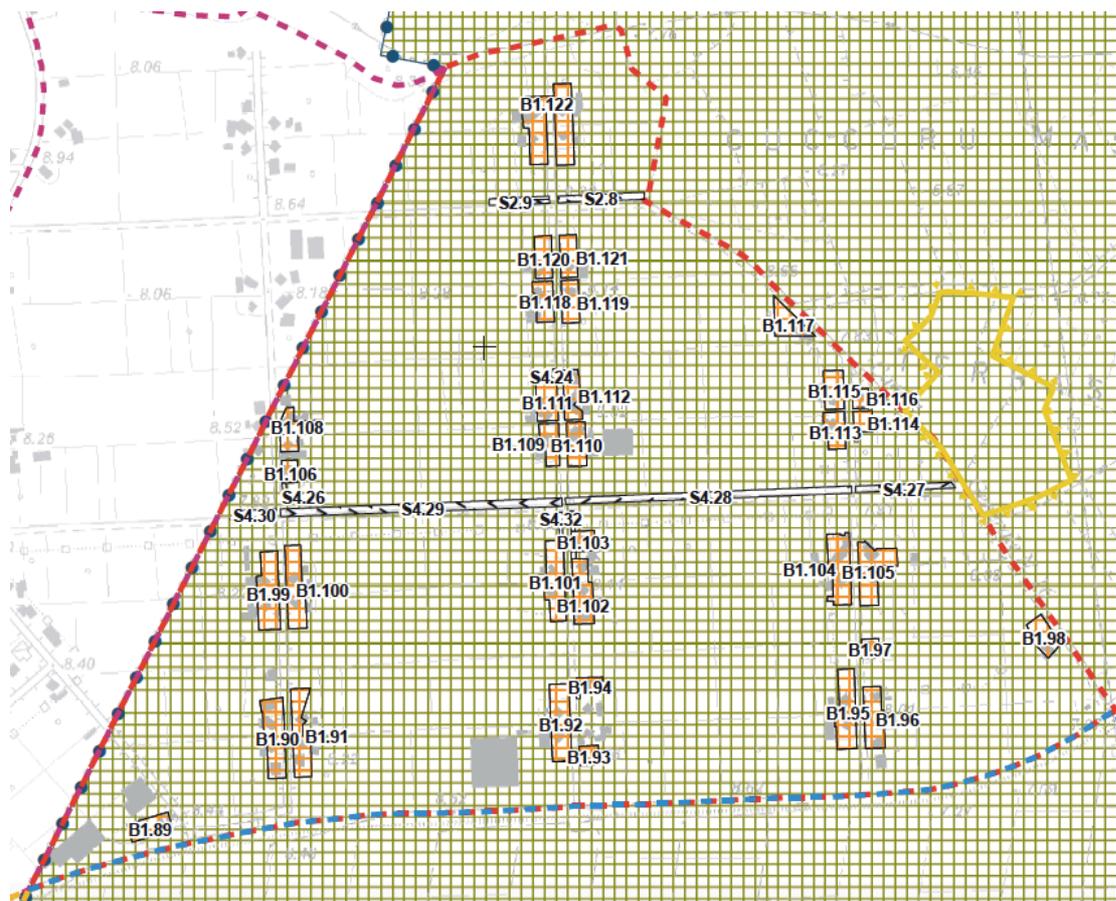
Sono presenti le seguenti sottozone:

Sottozona B1.89, B1.122_gli annucleamenti della borgata di Pardu Nou

Sottozona E1.1_le aree dei poderi interni alla borgata

Sottozona S2.9, S2.8_ aree pubbliche di Pardu Nou

Sottozona S4.23, S4.30_ aree parcheggio di Pardu Nou



Sottozona B1.89, B1.122_gli annucleamenti della borgata di Pardu Nou

Sono le aree residenziali a servizio dei fondi agricoli, organizzate in annucleamenti disposti lungo i tracciati viari originari. Gli edifici sono disposti in sequenza lungo il tracciato viario a gruppi di quattro edifici a due a due speculari tra loro, formano un aggregato nel crocevia della strada. La tipologia dei poderi illustrata dagli elaborati del Piano Particolareggiato della Borgata evidenzia la "natura agricola dei fabbricati originari". Il PP detta le regole insediative per l'espansione insediativa dei poderi anche in relazione agli annessi alla residenza.

La presenza del vincolo Hi4 su tutta la borgata vieta qualunque nuova edificazione.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

- DU1.1 Abitazioni limitatamente a quelle esistenti

Categorie di intervento

Nella sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

CI1_MANUTENZIONE ORDINARIA:

Parametri urbanistici

Si rimanda alla disciplina del Piano Particolareggiato della Borgata

Gestione degli interventi

Nell'esecuzione dei diversi tipi di intervento può essere resa obbligatoria l'osservanza delle seguenti modalità di intervento. È ammesso il mantenimento della situazione preesistente, a seguito delle eventuali demolizioni non è ammessa la ricostruzione.

Non sono consentiti gli annessi alla residenza nei locali seminterrati, né l'utilizzo dei piani interrati anche a scopi diversi dalla residenza (depositi, cantine, ecc.).

Gli interventi ammissibili sono disciplinati dal PAI e dalle norme di cui alle circolari dell'Autorità di Bacino della Regione Sardegna. Lo studio di compatibilità idraulica consente la realizzazione di opere idrauliche per mitigare il rischio.

Vincoli

Vincolo Hi4 Aree di pericolosità idraulica molto elevata.

Sottozona E1.1_aree dei poderi interna alla borgata

Si tratta di un'area con produzione agricola tipica e specializzata su suoli di I – II classe che sono stati oggetto di bonifica e programmazione.

Gestione degli interventi

Essendo l'area interessata dal vincolo Hi4 del rischio idrogeologico non è consentita la realizzazione di opere connesse con l'esercizio dell'attività agricola (stalle, depositi, magazzini, capannoni), anche se di stretta pertinenza aziendale. Gli interventi ammissibili sono disciplinati dal PAI e dalle norme di cui alle circolari dell'Autorità di Bacino della Regione Sardegna.

Vincoli

Vincolo Hi4 Aree di pericolosità idraulica molto elevata.

Fasce di tutela dei corpi idrici superficiali (Rio Saoru e Fiume Tirso). Nei canali artificiali e nei fiumi e torrenti non arginati, anche se oggetto di interventi di sistemazione della sezione, e nei tratti degli stessi soggetti a tombatura, la fascia di tutela deve intendersi pari a **50 m**.

Sottozona S2.9, S2.8_aree pubbliche di Pardu Nou

Aree per attrezzature di interesse comune e per pubblici servizi

Vincoli

Vincolo Hi4 Aree di pericolosità idraulica molto elevata.

Sottozona S4.23, S4.30_aree parcheggio di Pardu Nou

Aree per parcheggi pubblici lungo i viali

Vincoli

Vincolo Hi4 Aree di pericolosità idraulica molto elevata.

Art. 18. Ambito A9. Paesaggio fluviale e agricolo della golena del Tirso

Sono le aree golenali a ridosso del fiume Tirso, originatesi da depositi alluvionali recenti (Olocene) e attuali. Si tratta di suoli molto fertili, irrigui e particolarmente vocati per l'attività agricola intensiva, sono formati da particelle molto fini, debolmente dotati di scheletro e danno origine ai terreni fertili del Bennaxi. Le caratteristiche pedologiche e agronomiche evidenziano suoli con profilo uniforme in tutto lo spessore e tessitura da sabbioso franco ad argillosa. Queste aree tuttavia presentano limitazioni di tipo ambientale, legate ai rischi idrogeologici, che condizionano la scelta delle colture alle sole piante erbacee sconsigliandone quelle arboree.

L'area di golena è articolata in tre sub-ambiti che evidenziano le specificità dell'organizzazione agricola: il tessuto agricolo di golena di Pardu Nou, il tessuto degli ortivi, e l'area naturale delle sponde del fiume.



OBIETTIVI DELL'AMBITO

Mantenimento della trama regolare della proprietà (vietando i frazionamenti) e del tessuto della viabilità rurale in contiguità con la trama della proprietà fondiaria della borgata.

Manutenzione delle rampe di attraversamento dell'argine di accesso alla golena e manutenzione del percorso pedonale e ciclabile, di valenza ambientale, nella sommità dell'argine

Realizzare le azioni di valenza comunale e intercomunale, attraverso la regia Regionale, atte a contrastare situazioni di rischio idrogeologico.

Realizzare gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico della golena e delle sponde del fiume

Individuazione delle reti di connessione tra abitato e fiume che realizzano un nuovo disegno urbano della città futura di Solarussa e nuove opportunità per la valorizzazione turistica del territorio

Incentivare la fruizione ambientale del Fiume Tirso rafforzando la rete delle risorse a livello intercomunale.

Mantenere e accrescere la funzionalità delle fasce spondali ai fini della connettività della rete ecologica regionale.

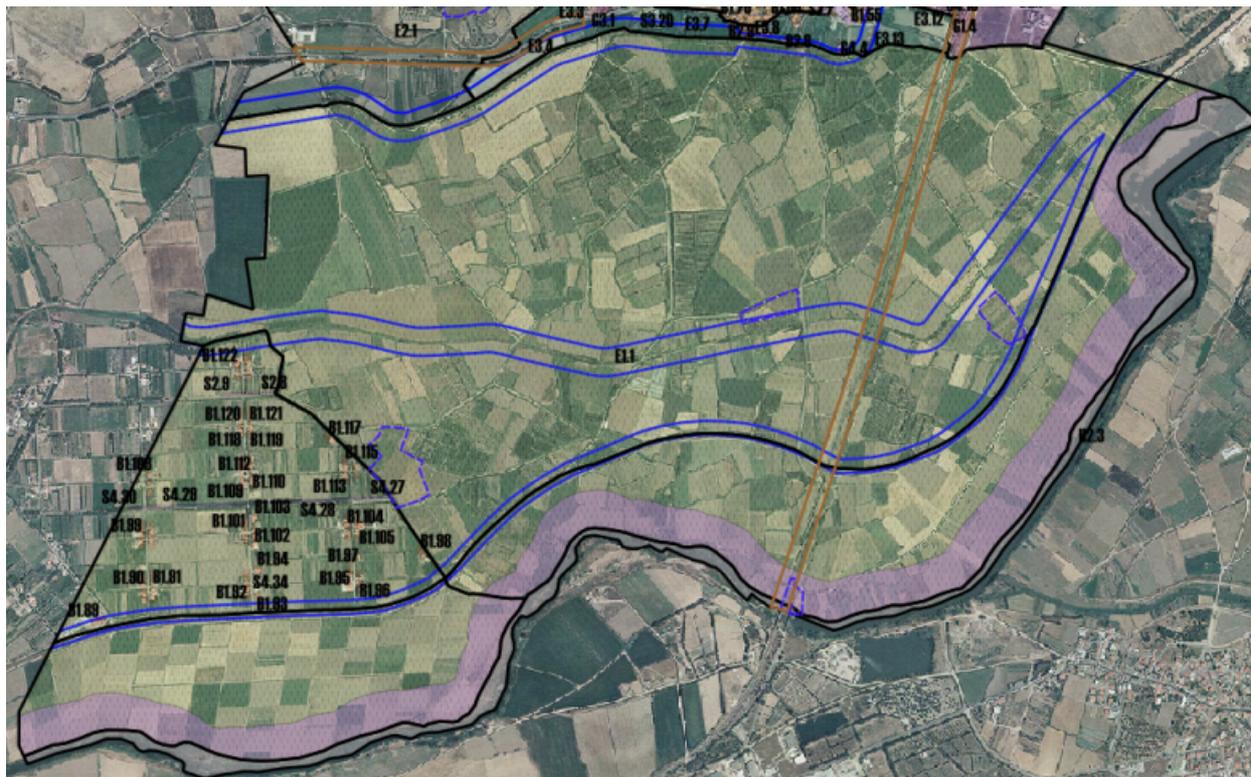
SUB-AMBITI

L'ambito si articola in tre sub-ambiti:

A9.1. Tessuto agricolo di golena di Pardu Nou

A9.2. Tessuto agricolo ortivo di Sa Prama, Isca Noa, Iscantarabbas

A9.3. Area naturale delle sponde del fiume Tirso



Art. 18.1. Sub-ambito A9.1. Tessuto agricolo di golena di Pardu Nou

L'area si distingue dalle altre aree agricole di golena per l'organizzazione fondiaria pianificata che mantiene ancora oggi le geometrie regolari con i fondi di circa 1 ha. L'argine la separa dall'area della borgata. La viabilità della borgata segue le stesse direttrici lungo le aree della golena e attraverso alcune rampe trova la continuità dei percorsi. Le proprietà si estendono fino al bordo del fiume.

SOTTOZONA

È presente un'unica sottozona E1.1 _ aree dei poderi nella golena

Sottozona E1.1 _ aree dei poderi nella golena

Si tratta di un'area con produzione agricola tipica e specializzata su suoli di I – II classe che sono stati oggetto di bonifica e programmazione.

Destinazioni d'uso

Non sono ammesse altre destinazioni d'uso oltre a quella agricola

Gestione degli interventi

Si applicano le norme PAI relative alla “Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)”, in particolare le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione.

Nell'area non è consentita l'edificazione di volumetrie. Gli interventi ammissibili sono disciplinati dal PAI e dalle norme di cui alle circolari dell'Autorità di Bacino della Regione Sardegna.

Vincoli presenti

Vincolo Hi4 Aree di pericolosità idraulica molto elevata.

Fascia di tutela del Fiume Tirso: **50 m** a partire dal limite esterno della golenia (art.8 comma 8 lettera a delle N.A. del PAI e modificato dalla circolare 1/2013 dell' Autorità di Bacino Regionale della Sardegna_Comitato Istituzionale).

Art. 18.2. Sub-ambito A9.2. Tessuto agricolo ortivo di Sa Prama, Iscantarabbas, Isca Noa

È l'area della golenia non pianificata in cui la proprietà fondiaria è parcellizzata in differenti geometrie. Sono presenti areali di colture arboree e in particolare di agrumeti in località Iscantarrabas, spesso delimitati da siepi di canneti, di colture orticole e in particolare i carciofi, ma sono in aumento le superfici interessate da seminativi e incolti. Il tessuto agricolo si arricchisce della rete della viabilità rurale che collega l'area di golenia, attraverso le rampe sull'argine, alle altre aree agricole del Bennaxi.

È presente un'area di rischio archeologico in prossimità delle sponde del fiume e del Ponte di Ferro. Sono stati infatti scoperti in queste aree ritrovamenti di ceramiche di età romana e tardo antica.

Essendo tutta l'area in ambito ad altro rischio il Piano non prevede alcun intervento che possa modificare lo stato attuale del sub-ambito.

SOTTOZONE

È presente un'unica sottozona E1.1_le aree agricole della golenia.

Sottozona E1.1_aree agricole della golenia

Si tratta di un'area con produzione agricola tipica e specializzata su suoli di I – II classe

Destinazioni d'uso

Non sono ammesse altre destinazioni d'uso oltre a quella agricola

Gestione degli interventi

Si applicano le norme PAI relative alla “Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)”, in particolare le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione.

Nell'area non è consentita l'edificazione di volumetrie.

Nell'area di rispetto archeologico gli interventi che implicano modifiche all'attuale assetto, necessitano di verifica preventiva dell'interesse archeologico ai sensi e con le modalità degli artt. 95 e 96 e allegato del D.Lgs. n.163/2006. Le indagini archeologiche che dovessero rendersi necessarie sono a carico del committente che effettua gli interventi. Tuttavia l'intervento dovrà essere obbligatoriamente corredato da nullaosta dell'Organo Periferico del MIBAC.

Vincoli presenti

Aree di rispetto archeologico. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

- Area di rispetto località Ponte di Ferro. È l'area di rischio archeologico, anche se attualmente non si riscontrano tracce, in cui sono stati segnalati reperti ceramici di età romana e tardo antica. L'area si trova in prossimità del Ponte di Ferro sul Fiume Tirso.

Vincolo idrogeologico Hi4. Aree di pericolosità idraulica molto elevata.

Fascia di rispetto ferrovia. Lungo il tracciato della linea ferroviaria è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di m 30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Art. 18.3. Sub-ambito A9.3. Area naturale dell'alveo e delle sponde del fiume Tirso

L'area delle sponde e dell'alveo del fiume è l'area di grande rilevanza ambientale che più di altre riveste importanza intercomunale. Sono aree di connessione ecologica caratterizzate prevalentemente dalla presenza di vegetazione idrofila, e in particolare dei canneti. Nel territorio di Solarussa lungo il fiume sono presenti alcune aree di ex cave che sono entrate a far parte dell'area naturale del fiume contribuendo all'evoluzione della rete ecologica e alla creazione di un nuovo paesaggio fluviale. In alcune di queste aree sono possibili attività di pesca sportiva o attività sportive legate all'acqua.

La presenza di aree coltivate ad agrumeti, di aree di ricolonizzazione naturale e il fiume creano un paesaggio peculiare che il Piano valorizza attraverso le iniziative intercomunali finalizzate alla realizzazione del parco fluviale.

Una delle risorse insediative di alta figurabilità territoriale è il Ponte di Ferro costruito alla fine dell'800, ancora oggi in uso per la mobilità veicolare. Il ponte è uno dei beni paesaggistici di Solarussa.

La relazione di prossimità tra l'abitato e il fiume è una risorsa. Il Piano individua gli spazi strategici che creano le connessioni tra gli ambiti storici del centro urbano, le aree produttive del Bennaxi e alcuni percorsi che possono essere fruibili a piedi, in bici o a cavallo. L'integrazione tra le risorse storico-culturali, quelle produttive e quelle naturali crea le opportunità per ripensare il nuovo assetto della città di Solarussa che trova nelle risorse della cultura e dell'ambiente gli elementi per un nuovo disegno urbano.

Tuttavia permangono le limitazioni a qualunque azione di trasformazione per la presenza del vincolo a elevato rischio idrogeologico. In questo senso le azioni previste dal Piano sono finalizzate alla realizzazione di interventi minimi di manutenzione dell'esistente che consentano di mettere in luce e mettere a sistema le risorse già presenti.

SOTTOZONE

Il sub-ambito è interessato da un'unica sottozona H2.3_Fiume Tirso

Sottozona H2.3_Fiume Tirso

Sono le aree del fiume individuate come beni paesaggistici in cui gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene.

Destinazioni d'uso

Non sono ammesse altre destinazioni d'uso oltre alla fruizione naturale del sito

Gestione degli interventi

Si applicano le norme PAI relative alla "Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)"; in particolare le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia. Nell'area non è consentita l'edificazione di volumetrie.

È consentita la risagomatura delle sponde, delle aree golenali, i percorsi e gli spazi di sosta pedonali e ciclabili.

Vincoli

Vincolo Hi4 Aree di pericolosità idraulica molto elevata.

Fascia di rispetto paesaggistico del Fiume Tirso: 150 m.

CAPO IV - TUTELA DEI BENI STORICO-CULTURALE E AMBIENTALI

Art. 19. Beni culturali e paesaggistici ai sensi del D.Lgs.42/2004

In fase di adeguamento del PUC al PPR sono stati individuati gli elementi del patrimonio culturale del territorio di Solarussa ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Il PUC contiene nell'elaborato "Carta dei beni paesaggistici e identitari" l'individuazione cartografica delle aree, degli edifici e dei manufatti di interesse storico monumentale e architettonico e paesaggistico di cui all'art. 134 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42, e successive modifiche.

Il Piano identifica gli elementi dell'assetto insediativo, delle componenti di paesaggio, dei beni paesaggistici e dei beni identitari presenti nel proprio territorio, ai sensi dell'art. 107, comma 4 delle NTA del PPR. È stata inoltre effettuata durante le fasi di elaborazione del Piano l'attività di co-pianificazione I beni paesaggistici sono stati inseriti nel DB Mosaico dei Beni Culturali, un sistema per la consultazione e gestione dei Beni Paesaggistici della Regione Sardegna.

Art. 19.1. Elenco generale dei beni storico archeologici e beni identitari individuati

La Carta dei beni paesaggistici e identitari individua puntualmente i beni paesaggistici e identitari del territorio di Solarussa.

ID	NOME	TIPOLOGIA
1	N.GHE MURA 'E SORIGHES	NURAGHE
2	N.GHE BENAS	NURAGHE
3	N.GHE MURU ACCAS	NURAGHE
4	N.GHE PIDIGHI A	NURAGHE
5	N.GHE PIDIGHI B	NURAGHE CON VILLAGGIO
6	N.GHE PIDIGHI C	NURAGHE
7	N.GHE PIDIGHI D	NURAGHE
8	N.GHE PIDIGHI E	NURAGHE CON VILLAGGIO
9	PIDIGHI A	INSEDIAMENTO NURAGICO
10	MURU ACCAS	INSEDIAMENTO NURAGICO
11	MURU ACCAS A	AREE DI DISPERSIONE DI OSSIDIANA
12	MURU ACCAS B	AREE DI DISPERSIONE DI OSSIDIANA
13	MURU ACCAS C	AREE DI DISPERSIONE DI OSSIDIANA
14	BENAS	INSEDIAMENTO NURAGICO
15	FONTE PIDIGHI	FONTE NURAGICA
16	FONTE MURU ACCAS	FONTE
17	LOC. PONTE DI FERRO	RINVENIMENTI CERAMICI DI ETA' ROMANA E TARDO ANTICA
18	SAN GREGORIO	RINVENIMENTI CERAMICI DI ETA' ROMANA
19	PUTZU 'E ANGIUS	EDIFICIO TERMALE DI ETA' ROMANA
20	TERRAS ARENAS	SITO DI ETA' ROMANA
21	SAN GREGORIO	CHIESA MEDIEVALE
22	PUTZU 'E ANGIUS	POZZO MEDIEVALE

23	BENAS	RINVENIMENTI CERAMICI DI ETA MEDIEVALE
24	CUCCURU MADAU	SITO PLURISTRATIFICATO
25	CUCCURU RUINAS	SITO PLURISTRATIFICATO
26	SA COSTERA DI SANTA BARBARA	SITO PLURISTRATIFICATO
27	PARROCCHIALE S.PIETRO	CHIESA
28	ORATORIO DELLE ANIME	CHIESA
29	CHIESA DELLA MADONNA DELLE GRAZIE	CHIESA
30	VECCHIO CIMITERO	CIMITERO
31	NUOVO CIMITERO	CIMITERO
32	PONTE DI FERRO	PONTE
33	CASELLO	CASELLO
34	CASELLO N. 107	CASELLO
35	CASELLO N. 106	CASELLO
36	CASELLO	CASELLO
37	CASELLO	CASELLO
38	STAZIONE FERROVIARIA	STAZIONE FERROVIARIA
39	MONUMENTO AI CADUTI	MONUMENTO AI CADUTI

I beni sono stati individuati attraverso i perimetri di tutela così identificati:

- Tutela integrale o Primo perimetro del bene, inteso come il suo ingombro fisico e le strette pertinenze;
- Tutela condizionata o Secondo perimetro del bene, inteso come il perimetro più esterno nelle aree di pertinenza del bene.

Ai sensi dell'art. 49 delle NTA del PPR sono stati riconosciuti 15 beni paesaggistici di rilevanza regionale che rientrano nella categoria B "aree caratterizzate da edifici e manufatti di valenza storico culturale". I Beni Paesaggistici sono inseriti nel Repertorio del Mosaico dei beni storico culturali ai sensi dell'art. 49 del PPR. I perimetri di tutela integrale dei seguenti beni sono stati identificati con la zona H1 archeologica.

	<i>BURAS</i>	<i>DENOMINAZIONE</i>	<i>TIPOLOGIA</i>
1	8578	N.GHE MURA 'E SORIGHES	NURAGHE
2	8468	N.GHE BENAS	NURAGHE CON VILLAGGIO
3	8425	N.GHE MURU ACCAS	NURAGHE CON VILLAGGIO
4	8426	N.GHE PIDIGHI A	NURAGHE
5	8471	N.GHE PIDIGHI B	NURAGHE CON VILLAGGIO
6	8469	N.GHE PIDIGHI C	NURAGHE
7	8470	N.GHE PIDIGHI D	NURAGHE
8	8426	N.GHE PIDIGHI E	NURAGHE CON VILLAGGIO
9	9321	MURU ACCAS	RINVENIMENTO DI SUPERFICIE
10	9322	MURU ACCAS A	RINVENIMENTO DI SUPERFICIE
11	9323	MURU ACCAS B	RINVENIMENTO DI SUPERFICIE
12	9324	MURU ACCAS C	RINVENIMENTO DI SUPERFICIE
13	9780	FORTE PIDIGHI	FORTE NURAGICA

14	9779	FONTE MURU ACCAS	FONTE
15	9372	SAN GREGORIO	RINVENIMENTI CERAMICI DI ETA' ROMANA

Sono stati inoltre individuati Beni Paesaggistici Extra Registro tra RAS, Comune e MiBACT (Soprintendenza per i Beni Archeologici e Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici Artistici ed Etnoantropologici), ai sensi dell'art. 49 delle NTA del PPR. I perimetri di tutela integrale dei seguenti beni sono stati identificati con la zone H1 archeologica.

DENOMINAZIONE	TIPOLOGIA	COORD. X	COORD. Y	PUNTO RILEVATO
Nuraghe Pidighi E	Nuraghe	1475397.43	4427779.88	Paramento est
Putzu e' Angius	Pozzo	1472563.79	4422898.62	Asse pozzo
	Edificio termale	1472562.65	4422893.31	Spigolo sud-est edificio

I beni architettonici individuati nell'area del primo perimetro sono classificati come zone S in quanto servizi pubblici e servizi generali. Sono stati individuati nel Centro Urbano 4 Beni.

NOME	TIPOLOGIA
PARROCCHIALE S.PIETRO	CHIESA
ORATORIO DELLE ANIME	CHIESA
CHIESA DELLA MADONNA DELLE GRAZIE	CHIESA
VECCHIO CIMITERO	CIMITERO

Tutela dei beni Archeologici

Ai fini della tutela dei beni archeologici si attuano le seguenti norme:

Area di tutela assoluta - zona H1

Sono indicate nella carta della zonizzazione del PUC. Nelle aree è vietata qualunque edificazione o altra azione che possa comprometterne la tutela; la delimitazione dell'area costituisce limite alle trasformazioni di qualunque natura, anche sugli edifici e sui manufatti, e le assoggetta del competente Ufficio del MIBAC ed all'autorizzazione paesaggistica. Previa autorizzazione del competente Ufficio del MIBAC sono ammessi: la manutenzione ordinaria, le attività di studio, ricerca, scavo, restauro, inerenti i beni archeologici; gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo sui manufatti e sugli edifici esistenti all'interno dell'aree; è ammessa inoltre la realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene ed alla fruizione culturale.

Area di tutela condizionata

Sono le aree limitrofe alla zona H1 o interessate da ritrovamenti archeologici. In tali aree non viene modificata la destinazione di zona. Ai sensi dell'art. 146 D.Lgs. n. 42/04 la tutela del secondo perimetro prevede che qualsiasi intervento sia subordinato alla autorizzazione paesaggistica.

Sono possibili tutti gli interventi ammessi nella zona di appartenenza che interessano esclusivamente le parti edificate nel sopra suolo. Tutti i progetti che rientrano in questa fattispecie e che sono da assoggettate a permesso di costruzione o autorizzazione edilizia devono comunque essere trasmessi per conoscenza all'Ufficio Periferico del MIBAC competente per materia e territorio. Gli interventi che implicano attività nel sottosuolo oppure ogni e qualsiasi modifica all'attuale piano di calpestio, edificato e non, necessitano di verifica preventiva dell'interesse archeologico che potrà essere svolta attraverso attività di scavo archeologico in estensione, realizzazione di saggi di scavo o controlli durante le attività di scavo.

CAPO V – ACQUE PUBBLICHE, RISCHIO IDRAULICO, IDROGEOLOGICO, GEOLOGICO

Art. 20. Quadro normativo di riferimento

La tutela delle acque pubbliche richiamata nelle presenti norme fa riferimento al Testo unico sulle opere idrauliche _ Regio Decreto del 25 luglio 1904, n. 523 che in particolare nell'articolo 96 e 97 richiama le opere e le attività non consentite sulle acque pubbliche, alvei, sponde.

Il presente articolo recepisce i vincoli imposti dal Piano di Assetto Idrogeologico Regionale (PAI) e del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF) attraverso le prescrizioni delle Norme di Attuazione del PAI aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 148 del 26.10.2012 e n.130 del 08.10.2013.

Sono compresi nel presente articolo le norme richiamate dalla Circolare 1/2013 dell'Autorità di Bacino Regionale della Sardegna_Comitato Istituzionale "Indirizzi interpretativi e procedurali relativi alle norme di attuazione del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI)"

Art. 20.1. Acque pubbliche

Le opere e le attività non consentite sulle acque pubbliche, alvei, sponde seguono l'articolo 96 e 97 del Regio Decreto del 25 luglio 1904, n. 523 che si riportano integralmente.

Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti:

- a) La formazione di pescaie, chiuse, petraie ed altre opere per l'esercizio della pesca, con le quali si alterasse il corso naturale delle acque. Sono eccettuate da questa disposizione le consuetudini per l'esercizio di legittime ed innocue concessioni della pesca, quando in esse si osservino le cautele od imposte negli atti delle dette concessioni, o già prescritte dall'autorità competente, o che questa potesse trovare conveniente di prescrivere;
- b) Le piantagioni che s'inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;
- c) Lo sradicamento o l'abbruciamento dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei fiumi e dei torrenti per una distanza orizzontale non minore di nove metri dalla linea a cui arrivano le acque ordinarie. Per i rivi, canali e scolatori pubblici la stessa proibizione è limitata ai pianta menti aderenti alle sponde;
- d) La piantagione sulle alluvioni delle sponde dei fiumi e torrenti e loro isole a distanza dalla opposta sponda minore di quella nelle rispettive località stabilita, o determinata dal prefetto, sentite le amministrazioni dei comuni interessati e l'ufficio del genio civile;
- e) Le piantagioni di qualunque sorta di alberi ed arbusti sul piano e sulle scarpe degli argini, loro banche e sotto banche lungo i fiumi, torrenti e canali navigabili;
- f) Le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi;**
- g) Qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini e loro accessori come sopra, e manufatti attinenti;
- h) Le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei fiumi, torrenti, rivi, canali e scolatori pubblici tanto arginati come non arginati, e ad ogni altra sorta di manufatti attinenti;

- i) Il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe e banchine dei pubblici canali e loro accessori;
- j) L'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai fiumi, torrenti e canali pubblici minore di quella voluta dai regolamenti e consuetudini locali, o di quella che dall'autorità amministrativa provinciale sia riconosciuta necessaria per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque;
- k) Qualunque opera nell'alveo o contro le sponde dei fiumi o canali navigabili, o sulle vie alzaie, che possa nuocere alla libertà ed alla sicurezza della navigazione ed all'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;
- l) I lavori od atti non autorizzati con cui si venissero a ritardare od impedire le operazioni del trasporto dei legnami a galla ai legittimi concessionari.
- m) Lo stabilimento di molini natanti.

Sono opere ed atti che non si possono eseguire se non con speciale permesso del prefetto e sotto l'osservanza delle condizioni dal medesimo imposte, i seguenti:

- a) la formazione di pennelli, chiuse ed altre simili opere nell'alveo dei fiumi e torrenti per facilitare l'accesso e l'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;
- b) la formazione di ripari a difesa delle sponde che si avanzano entro gli alvei oltre le linee che fissano la loro larghezza normale;
- c) i dissodamenti dei terreni boscati e cespugliati laterali ai fiumi e torrenti a distanza minore di metri cento dalla linea a cui giungono le acque ordinarie, ferme le disposizioni di cui all'art. 95, lettera c);
- d) le piantagioni delle alluvioni a qualsivoglia distanza dalla opposta sponda, quando si trovino di fronte di un abitato minacciato da corrosione, ovvero di un territorio esposto al pericolo di disalveamenti;
- e) la formazione di rilevati di salita o discesa dal corpo degli argini per lo stabilimento di comunicazione ai beni, agli abbeveratoi, ai guadi ed ai passi dei fiumi e torrenti;
- f) la ricostruzione, tuttoché senza variazioni di posizione e forma, delle chiuse stabili ed incili delle derivazioni, di ponti, ponti canali, botti sotterranee e simili esistenti negli alvei dei fiumi, torrenti, rivi, scolatoi pubblici e canali demaniali;
- g) il trasporto in altra posizione dei molini natanti stabiliti sia con chiuse, sia senza chiuse, fermo l'obbligo dell'intera estirpazione delle chiuse abbandonate;
- h) l'estrazione di ciottoli, ghiaia, sabbia ed altre materie dal letto dei fiumi, torrenti e canali pubblici, eccettuate quelle località ove, per invalsa consuetudine si suole praticare senza speciale autorizzazione per usi pubblici e privati. Anche per queste località però l'autorità amministrativa limita o proibisce tali estrazioni ogniqualvolta riconosca poterne il regime delle acque e gl'interessi pubblici o privati esserne lesi;
- i) l'occupazione delle spiagge dei laghi con opere stabili, gli scavamenti lung'esse che possano promuovere il deperimento o recar pregiudizio alle vie alzaie ove esistono, e finalmente la estrazione di ciottoli, ghiaie o sabbie, fatta eccezione, quanto a detta estrazione, per quelle località ove per consuetudine invalsa suolsi praticare senza speciale autorizzazione.

Art. 20.2. Aree di pericolosità idraulica_PA I

Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 del PAI, in materia di interventi strutturali e non strutturali di sistemazione idraulica e riqualificazione degli ambienti fluviali - individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI - nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a. le opere e gli interventi idraulici per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico;

- b. gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua;
 - c. le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna;
 - d. le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia;
 - e. le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali;
 - f. nelle more della emanazione delle disposizioni di cui agli articoli 9, 10, 11 e 12 sono altresì ammessi gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, previa valutazione positiva da parte dell'autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologica- geotecnica
2. In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:
- a. la demolizione di edifici senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque;
 - b. la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;
 - c. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
 - d. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
 - e. gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti;
 - f. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
 - g. le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
 - h. i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998; come esplicitato dalla circolare 1/2013 rimane pertanto inteso che un eventuale aumento del carico insediativo connesso al cambio di destinazione d'uso non è ammesso.
 - i. la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;
 - l. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;

m. la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.

Come evidenziato dalla circolare 1/2013, per gli interventi di cui alla lett. a), e), i), l) è necessario lo studio di compatibilità idraulica. Per gli interventi consentiti di cui alle lett. d) ed h), vale a dire interventi di manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso compatibile con le prescrizione del PAI, potrà essere richiesto lo studio di compatibilità idraulica o parte dello stesso, in relazione all'entità e alla tipologia dell'intervento.

3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a. gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b. gli interventi di manutenzione straordinaria;
- c. gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;
- d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;
- e. gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali;
- f. la ricostruzione di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000;
- g. le nuove infrastrutture a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili;
- h. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;
- i. i nuovi interventi di edilizia cimiteriale purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;
- l. nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto.

Come evidenziato dalla circolare 1/2013, per gli interventi di cui alla lett. e), f), g), h) i) l) è necessario lo studio di compatibilità idraulica. Per gli interventi consentiti di cui alle lett. b), vale a dire interventi di manutenzione straordinaria, potrà essere richiesto lo studio di compatibilità idraulica o parte dello stesso, in relazione all'entità e alla tipologia dell'intervento

4. Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque sempre vietato realizzare:

- a. strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;
- b. protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;
- c. cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;
- d. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;
- e. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;
- f. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose";

g. nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme.

Tale divieto secondo la circolare 1/2003 è da ritenersi esteso alla realizzazione di centri di raccolta e/o degli ecocentri.

5. Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere d., e., f., g., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:

- a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;
- b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;
- c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22;
- d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22.

Come individuato dalla circolare 1/2003 NON è richiesto apposito studio di compatibilità.

5.bis Sono inoltre consentiti le ricerche e i prelievi idrici purchè in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente. Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore.

Come individuato dalla circolare 1/2003 è richiesto apposito studio di compatibilità.

6. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art.24:

- a. è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione per quelli di cui alle lettere c. ed e.;
- b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., e., i., l.;
- c. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e., f., g., h., i., l.;
- d. è richiesto per gli interventi di cui al comma 5 bis.

7. Per gli interventi di cui al comma 1 lettera c., al comma 2 lettere d. ed h., al comma 3 lettera b., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità idraulica o parte di esso, in relazione alla peculiarità dell'intervento.

Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica elevata sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 27.

2. Nelle aree di pericolosità idraulica elevata valgono i divieti generali di cui all'articolo 27, comma 4.

3. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- b. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 27, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e *comunque* a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;

- c. interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e *comunque* a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;
- d. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;
- e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.

Come individuato dalla circolare 1/2003 è richiesto apposito studio di compatibilità per tutti glòì interventi esclusi quelli previsti nella lettera e).

4. In deroga a quanto stabilito in via generale nel *comma 3*, nei soli centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971 le opere sul patrimonio edilizio pubblico e privato esistente sono disciplinate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti alla data di approvazione del PAI. Le nuove costruzioni e gli incrementi di volume o di superficie utile sono tuttavia consentiti nelle sole zone urbane edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ma escluse le aree libere di frangia, e sempre a condizione di essere realizzati per sopraelevazione a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e *comunque* a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.

5. In ulteriore deroga a quanto stabilito in via generale nel *comma 3*, nelle zone territoriali di cui al D.M. 2.4.1968, n. 1444 destinate ad usi agricoli possono essere realizzati, per una sola volta e con riferimento all'intera superficie del fondo esistente alla data di approvazione del PAI, nuovi edifici non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola purché destinati al servizio delle attività agricole o a residenza dei conduttori del fondo, nei limiti delle densità fondiari previste dagli strumenti urbanistici, sempre a condizione di collocare le vie di accesso e le superfici abitabili o utili a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e *comunque* a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.

6. In tutte le zone territoriali omogenee, compatibilmente con i vincoli di tutela ambientale o paesistica, è consentito il recupero funzionale a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi.

7. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico è consentita la realizzazione di tutte le tipologie di sottoservizi a rete.

8. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c., d., e *per gli interventi di cui ai commi 4, 5, 6 e 7.*

Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica media sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 27 e 28.

2. Sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. le nuove costruzioni nei centri edificati;
- b. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;
- c. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera b., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 30%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità idraulica media;
- d. gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee;

- e. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;
 - f. le nuove costruzioni, le nuove attrezzature e i nuovi impianti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti nelle zone territoriali omogenee di tipo D, E, F;
 - g. gli interventi di edilizia cimiteriale con aumento di capacità non superiore al 30%;
 - h. la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso ai sensi dell'articolo 9 della legge 24.3.1989, n. 122, "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale";
 - i. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
 - l. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi;
 - m. la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.
3. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., c., d., e., f., g., h., i., l., m.
4. Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità idraulica media, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministro dei lavori pubblici 9.5.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica moderata compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

Art. 20.3. Aree di pericolosità da frana

Disciplina delle aree di pericolosità molto elevata da frana (Hg4)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, in materia di interventi strutturali e non strutturali per il controllo dei dissesti - individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI - nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

- a. le opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi, di manutenzione e consolidamento dei versanti, di tutela dei suoli;
- b. le opere anche temporanee e gli interventi idraulico-forestali e idraulico-agrari per la riduzione o l'eliminazione dei pericoli e dei rischi da frana nelle aree di innesco e sviluppo dei fenomeni di dissesto;
- c. le opere di riqualificazione ambientale, miglioramento del patrimonio forestale, conservazione delle colture agrarie tradizionali, rinaturalizzazione delle aree inutilizzate;
- d. le ricostituzioni boschive e la semina di prati suscettibili di abbassare le soglie di pericolosità o di rischio;
- e. il taglio di piante qualora sia dimostrato che esse concorrano a determinare lo stato di instabilità dei versanti, soprattutto in terreni litoidi e su pareti subverticali;

f. le opere urgenti e indifferibili degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio da frana eccezionali.

2. In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

a. gli interventi di demolizione, senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito;

b. la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;

c. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;

d. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;

e. gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi;

f. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;

g. le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;

h. i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;

i. la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo degli edifici esistenti a condizione preclusiva di orientarne verso valle gli accessi;

l. la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici residenziali, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;

m. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;

n. la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.

3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

a. gli interventi di manutenzione ordinaria;

b. gli interventi di manutenzione straordinaria;

c. gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;

d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;

e. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;

f. le ristrutturazioni richieste dalle esigenze di mitigazione dei rischi da frana;

g. nuovi interventi di edilizia cimiteriale, purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;

h. nuove strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto;

i. gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici.

4. Nelle aree di pericolosità molto elevata da frana resta comunque sempre vietato realizzare:

a. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;

b. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;

c. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334;

d. bonifiche di terreni umidi o miglioramenti fondiari che producano livellamento di terreni;

e. scavi, riporti e movimenti di terra capaci di aumentare il livello del pericolo e del rischio da frana.

5. Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere a., b., c., d., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:

a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;

b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;

c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22;

d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi da frana, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22.

5 bis. Sono inoltre consentiti le ricerche e i prelievi idrici purchè in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente. Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore.

6. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'art. 25:

a. è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione di quelli di cui alla lettera f.;

b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., e., i., l., m.;

c. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e., f., g., h. i. Lo studio è richiesto per gli interventi di cui alla lettera c. solo nel caso in cui le innovazioni tecnologiche producano un aumento delle capacità di servizio dell'infrastruttura;

d. è richiesto per gli interventi di cui al comma 5 bis.

7. Per gli interventi di cui al comma 2 lettere d. ed h. e al comma 3 lettera b., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità dell'intervento.

Disciplina delle aree di pericolosità elevata da frana (Hg3)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità elevata da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 31.

2. Nelle aree di pericolosità elevata da frana valgono i divieti generali di cui all'articolo 31, comma 4.

3. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- b. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 31, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione;
- c. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;
- d. a realizzazione di volumi interrati accessori agli immobili, purché non impegnino una superficie superiore al doppio della superficie coperta dagli edifici serviti e che gli accessi siano orientati verso valle;
- e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.

4. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25 è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c., d.

Disciplina delle aree di pericolosità media da frana (Hg2)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità media da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata ed elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 31 e 32.

2. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- b. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nei lotti interclusi dei centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971;
- c. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nelle aree libere di frangia dei centri edificati, con esclusione delle sole aree situate a monte delle costruzioni esistenti alle quote più alte dei versanti esposti alle frane;
- d. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;
- e. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera d., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 20%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità media da frana;
- f. in tutte le zone territoriali omogenee, con esclusione delle aree con vincoli di tutela ambientale e paesistica, i recuperi a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi;
- g. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;
- h. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
- i. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi.

3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità media da frana sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici;

- b. l'adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti;
 - c. gli interventi di edilizia cimiteriale.
4. Nelle aree di pericolosità media da frana resta comunque sempre vietato realizzare nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti.
5. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25:
- a. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2 lettere a., b., c., e., g., h., i. Per gli interventi di cui al comma 2 lettera d., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità e entità dell'intervento;
 - b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c.
6. Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità media da frana, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministro dei lavori pubblici 9.5.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità moderata da frana compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi

Art. 20.4. Aree di salvaguardia delle risorse idriche (Zone di tutela assolute, zone di rispetto).

Il PUC individua l'area sottoposta a vincolo idrogeologico per la presenza in loco dei pozzi di approvvigionamento idrico della città per la quale valgono le seguenti disposizioni.

Le zone di tutela assolute, previste dal D.Lgs. n° 258/2000 art. 5 comma 4°, aventi una estensione di almeno 10 metri di raggio devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

Per quanto riguarda le zone di rispetto aventi una estensione di 200 metri di raggio valgono le prescrizioni contenute al comma 5° dell'art. 5 del D.Lgs. n° 258/2000.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5 comma 6° del citato Decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio) entro la zona di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla regione ai sensi del medesimo articolo, è subordinata all'effettuazione di una indagine idrogeologica di dettaglio che accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e di apposite prescrizioni sulle modalità degli interventi stessi.

Art. 20.5. Disciplina relativa alle opere abusive ricadenti nelle aree delimitate dal PAI

Le opere abusive ricadenti in area PAI O comunque ricadenti in aree sottoposte alle misure di salvaguardia previste dalle Norme di attuazione del P.A.I. come indicato dalla Circolare 1/2013 dell'Autorità di Bacino Regionale della Sardegna seguono le seguenti norme:

1) Per le opere abusive realizzate dopo la data di approvazione delle norme di salvaguardia previste dalla Norme di Attuazione del PAI e ricadenti nelle aree in cui le stesse norme di salvaguardia prevedono il divieto di edificare non è consentita alcuna sanatoria. Tale prescrizione, che in generale deve ritenersi estesa a tutte le opere abusive che contrastano con le Norme di Attuazione del P.A.I., recepisce quanto stabilito dall' art.33 della Legge 47/1985. Nei rimanenti casi la sanabilità delle opere abusive sarà legata alla sussistenza dei requisiti di ammissibilità e compatibilità idrogeologica secondo quanto indicato nell'art. 23 delle N.A. del P.A.I..

2) per le opere abusive realizzate prima dell'entrata in vigore delle norme di salvaguardia definite dalle Norme di Attuazione del PAI e comunque contrastanti con le limitazioni d'uso del territorio indicate nel PAI e con i suoi contenuti, l'istituto della sanatoria è applicabile solo conformemente a quanto stabilito dall'art.32 della Legge 47/1985 il quale dispone che "Fatte salve le fattispecie previste nell'art.33 - della citata legge -, il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria per opere eseguite su immobili sottoposti a vincolo, è subordinato al parere favorevole delle Amministrazioni preposte alla tutela del vincolo."

La data di realizzazione delle opere abusive dovrà essere indicata nel modulo di cui all'Allegato 2 della Circolare 1/2013 dell' Autorità di Bacino Regionale della Sardegna_Comitato Istituzionale.

A tal riguardo, comunque, il principio applicativo, al quale occorre rifarsi, è quello che le opere abusive realizzate prima dell'imposizione del vincolo idrogeologico non sono suscettibili di sanatoria se in contrasto con le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione del P.A.I., salvo la realizzazione, ove possibile, di interventi di mitigazione del rischio, di limitata estensione (caso A1) o di più ampia estensione (caso A2), che consentano di rendere le opere abusive compatibili con lo stato di fatto del sito con i prescritti livelli di sicurezza. Ulteriori circostanze che, nel caso di opere abusive realizzate prima dell'imposizione del vincolo idrogeologico e in contrasto con le prescrizioni delle N.A. del PAI, ne consentono la sanabilità sono rappresentate dalla dimostrazione, che localmente (caso B) le condizioni e lo stato reale dei luoghi sono tali da determinare livelli di pericolosità idrogeologica che rendono ammissibili le opere abusive (ad es. dimostrare che le quote del piano di campagna risultano superiori ai livelli di piena di riferimento desunti dal P.A.I.), ovvero la dimostrazione che, attraverso una proposta di variante al PAI riferita ad una più ampia scala territoriale (caso C), i livelli di pericolosità idrogeologica realmente presenti rendono ammissibili le opere abusive. Qualora gli interventi di mitigazione del rischio non fossero realizzabili dal punto di vista tecnico ed economico, ovvero in assenza di studi che dimostrino, localmente o a scala territoriale più ampia, livelli di pericolosità idrogeologica inferiori a quelli del PAI, le opere abusive realizzate prima dell'imposizione del vincolo idrogeologico e in contrasto con le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione del P.A.I. non sono suscettibili di sanatoria.

Art. 21. Indagini geologiche e geotecniche

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'art. 25 delle NTA del PAI è richiesto:

- per gli interventi di cui all'art.33 comma 2, lettere a,c,d,e,g,h,i
- per gli interventi di cui all'art.33 comma 3, lettere a,b,c,
- esclusivamente nei casi in cui gli interventi eccedano, nella configurazione finale della struttura, i tre solai, siano essi piani e/o inclinati.

Art. 22. Fasce di tutela e aree di rispetto

Art. 22.1. Fasce di tutela dei corpi idrici superficiali

Come rimarcato dall'articolo 8 e 9 delle Norme di Attuazione del PAI, e modificato dalla circolare 1/2013 dell' Autorità di Bacino Regionale della Sardegna_Comitato Istituzionale, nelle aree perimetrate dal PAI come aree di pericolosità idraulica di qualunque classe, gli strumenti di pianificazione di cui ai commi 2 e 6 regolano e istituiscono, ciascuno secondo la propria competenza, le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali.

Nei canali artificiali e nei fiumi e torrenti non arginati, anche se oggetto di interventi di sistemazione della sezione, e nei tratti degli stessi soggetti a tombatura, la fascia di tutela deve intendersi pari a 50 m. Inoltre relativamente ai canali artificiali ed ai fiumi e torrenti non arginati, anche se oggetto di interventi di

sistemazione della sezione, e nei tratti degli stessi soggetti a tombatura, all'interno dei centri edificati la fascia di tutela deve intendersi pari a 25 m.

Nelle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali individuate ai sensi del precedente comma sono vietati.

- a. nuovi depuratori delle acque e impianti di smaltimento di rifiuti di qualunque tipo;
- b. tutte le nuove edificazioni;
- c. ogni nuova copertura di corsi d'acqua affluenti non richiesta da esigenze di protezione civile;
- d. tutti i tagli di vegetazione riparia naturale ad eccezione di quelli richiesti da una corretta manutenzione idraulica;
- e. ogni opera suscettibile di trasformare lo stato dei luoghi ad eccezione degli interventi per eliminare o ridurre i rischi idraulici indicati dal PAI o dal programma triennale di intervento e ad eccezione degli interventi per la salvaguardia dell'incolumità pubblica.

Come evidenziato dalla circolare 1/2013 si precisa inoltre che le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali non sono istituite se il corso d'acqua non presenta una pericolosità idraulica definita secondo le seguenti indicazioni. Si intende che un corso d'acqua naturale non presenta pericolosità idraulica qualora le portate di piena previste per i tempi di ritorno di 50, 100, 200 e 500 anni, corrispondenti a tutti i tipi di pericolosità previsti dal P.A.I. (da Hi4 a Hi1) siano tutte contenute all'interno dell'alveo naturale, così come indicato dalla Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino n. 6 in data 23.06.2011. Per i canali e i corsi d'acqua artificiali si intende che non sia presente pericolosità idraulica qualora le portate di piena previste per i tempi di ritorno di 50, 100, 200 e 500 anni, corrispondenti a tutti i tipi di pericolosità previsti dal P.A.I. (da Hi4 a Hi1) siano tutte contenute all'interno dell'area golenale, con l'ulteriore condizione che i livelli idrici relative alle portate di piena previste per i tempi di ritorno di 50, 100 e 200 siano contenuti nel rispetto del franco idraulico di cui all'art.21 comma 2 lettera d.

Art. 22.2. Fascia di rispetto paesaggistico

Sono le aree individuate nel PUC come le fasce di rispetto dei 300 m dai laghi e stagni, le fasce di rispetto di 150 m dall'alveo dei fiumi individuati come beni paesaggistici (Sottozona H2) e dal Regio Decreto n° 3267 del 1923. In tali aree è consentita l'edificazione, soggetta ad autorizzazione paesaggistica, ma non viene modificata la destinazione di zona.

Sono soggette alla stessa disciplina le parti di territorio individuate come aree di rispetto di Beni paesaggistici (zona H2 aree di pregio paesaggistico) all'interno dei perimetri di Tutela Condizionata (o Secondo Perimetro).

Art. 22.3. Fascia di rispetto delle strade

Si riporta integralmente l'art. 26 e 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada"(art. 16-18 del Codice della Strada).

Fascia di rispetto fuori dai centri abitati

1. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.

2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 60 m per le strade di tipo A;
- b) 40 m per le strade di tipo B;
- c) 30 m per le strade di tipo C;
- d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle «strade vicinali» come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice;

e) 10 m per le «strade vicinali» di tipo F.

3. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 m per le strade di tipo A;
- b) 20 m per le strade di tipo B;
- c) 10 m per le strade di tipo C.

4. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- a) 5 m per le strade di tipo A, B;
- b) 3 m per le strade di tipo C, F.

5. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 3, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

6. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

7. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

8. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 7, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

9. Le prescrizioni contenute nei commi 1 ed 8 non si applicano alle opere e colture preesistenti.

Fascia di rispetto nei centri abitati

1. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 m per le strade di tipo A;
- b) 20 m per le strade di tipo D.

2. Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

3. In assenza di strumento urbanistico vigente, le distanze dal confine stradale da rispettare nei centri abitati non possono essere inferiori a:

- a) 30 m per le strade di tipo A;
- b) 20 m per le strade di tipo D ed E;

c) 10 m per le strade di tipo F.

4. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

a) m 3 per le strade di tipo A;

b) m 2 per le strade di tipo D.

5. Per le altre strade, nei casi di cui al comma 4, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

Art. 22.4. Fascia di rispetto delle ferrovie

Come specificato dall'art. 49 del DPR 753 dell'11.07.80 "Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto" lungo il tracciato della linea ferroviaria è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di m 30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. Ai fini del calcolo della volumetria edificabile potrà essere computata anche quella insistente sulla fascia sopra definita, trasferita sulla restante porzione del lotto".

Art. 23. Vincoli sulle aree percorse da incendi

Le modifiche della zonizzazione o le trasformazioni ai fini insediativi in aree comprese nel catasto degli incendi della Regione Sardegna che rileva le aree percorse dal fuoco dal 2005 al 2013 (in costante aggiornamento) sono vincolate al rispetto delle seguenti norme contenute nella Legge 21/11/2000 n. 353, "Legge-quadro in materia di incendi boschivi". La legge contiene divieti e prescrizioni derivanti dal verificarsi di incendi boschivi, prevede l'obbligo per i Comuni di censire le aree percorse da incendi, avvalendosi anche dei rilievi effettuati dal Corpo Forestale dello Stato, al fine di applicare i vincoli che limitano l'uso del suolo solo per quelle aree che sono individuate come boscate o destinate a pascolo, con scadenze temporali differenti, ovvero:

- vincoli quindicennali: la destinazione delle zone boscate e dei pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non può essere modificata rispetto a quella preesistente l'incendio per almeno quindici anni. In tali aree è consentita la realizzazione solamente di opere pubbliche che si rendano necessarie per la salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. Ne consegue l'obbligo di inserire sulle aree predette un vincolo esplicito da trasferire in tutti gli atti di compravendita stipulati entro quindici anni dall'evento;
- vincoli decennali: nelle zone boscate e nei pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco, è vietata per dieci anni la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione siano stati già rilasciati atti autorizzativi comunali in data precedente l'incendio sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data. In tali aree è vietato il pascolo e la caccia;
- vincoli quinquennali: sui predetti soprassuoli è vietato lo svolgimento di attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo il caso di specifica autorizzazione concessa o dal Ministro dell'Ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico o per particolari situazioni in cui sia urgente un intervento di tutela su valori ambientali e paesaggistici.

CAPO V _RISPARMIO ENERGETICO E AZIONI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Art. 24. Risparmio energetico e edilizia sostenibile

Il PUC si è dotato di un regolamento edilizio ambientale che attraverso norme specifiche sulla qualità degli edifici, sulle attività di progettazione ed esecuzione delle opere, consente di indirizzare gli interventi di edilizia sostenibile e di incentivare le buone pratiche di risparmio energetico,

Art. 25. Compensazione ecologica preventiva

Al fine di compensare il consumo di suolo (art. 62 c.1c delle Nda PPR) operato in ambiti di ricucitura dell'abitato che interessano aree residenziali di nuovo impianto, il PUC stabilisce che le aree di espansione residenziale dovranno prevedere il potenziamento del verde urbano. Queste azioni si coordinano e rafforzano le azioni della pianificazione energetica del contesto urbano che è stata avviata dall'Amministrazione Comunale attraverso il Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile (PAES)¹, aventi come obiettivo la definizione e la realizzazione di interventi finalizzati alla riduzione delle emissioni di CO2 a livello locale.

Il potenziamento del verde urbano e della vegetazione arbustiva e arborea nel territorio crea benefici ambientali grazie alla capacità della vegetazione di favorire il miglioramento della qualità dell'area, del microclima e della biodiversità e di contribuire a:

- assorbimento degli inquinanti (riduzioni CO₂, composti volatili)
- restituire effetti sul microclima urbano (favorire l'evapotraspirazione, riduzione delle "isole di calore")
- risparmio energetico per la creazione di aree di ombreggiamento (riduzione dell'energia per il rinfrescamento degli edifici, protezione da zone ventilate riducendo i consumi per il riscaldamento)
- rafforzamento delle connessioni della rete ecologica e arricchimento della biodiversità in ambito urbano.

La compensazione ecologica preventiva è un'azione di compensazione che integra le azioni del PAES e prevede in particolare un potenziamento della rete ecologica attraverso le seguenti disposizioni: per ogni mq di superficie territoriale oggetto di trasformazione urbanistica occorre una piantumazione di **n. 2 alberi** ogni 300 mc edificati nelle aree pubbliche di prossimità

Il richiedente del permesso di costruzione deve farsi carico degli oneri di acquisizione, messa a dimora e manutenzione fino ad attecchimento delle piante.

Le specie, l'età media degli alberi, il diametro del fusto e la stima di assorbimento di CO2 dovranno essere specificate attraverso un elaborato a cura di un botanico, allegato al piano attuativo di comparto (in coerenza con il regolamento edilizio ambientale).

Tali aree sono aggiuntive alla dotazione di aree per servizi pubblici comprese le aree destinate a verde pubblico (S3). I dati relativi al numero di nuovi alberi piantumati verranno poi inseriti all'interno di un catasto arboreo gestito dall'Amministrazione Comunale.

¹ I 16 comuni, (Aidomaggiore, Boroneddu, Busachi, Ghilarza, Fordongianus, Ghilarza, Norbello, Nughedu Santa Vittoria, Ollastra, Paulilatino, Samugheo, Siamaggiore, Soddi, Solarussa, Tadasuni E Zorfaliu) che già sperimentano il servizio a livello sovra comunale gestiti dalle tre unioni di cui fanno parte (unione del barigadu, unione del guilcer, unione della bassa valle del tirso), hanno deciso di predisporre un unico paes (piano di azione per l'energia sostenibile) d'area, espressione della volontà dell'intero territorio. La sottoscrizione del "Patto dei Sindaci" impegna i Comuni aderenti ad andare oltre gli obiettivi strategici dell'Unione Europea riducendo le emissioni di CO2 di almeno il 20 % sul proprio territorio entro l'anno 2020 attraverso la pianificazione e l'attuazione concreta di misure ed azioni di efficienza e di risparmio energetico e di produzione di energia da fonti rinnovabili.

CAPO V – NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 26. Misure di salvaguardia

A decorrere dalla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale e fino alla sua approvazione si applicano le misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952 n. 1902 e successive modificazioni. Conseguentemente è sospesa ogni determinazione sulle domande di concessione edilizia e nei confronti di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le disposizioni di detti strumenti.

Si dovrà comunque provvedere al rilascio di quelle concessioni edilizie conformi al Piano Urbanistico vigente la cui istanza sia pervenuta entro la data di adozione del presente Piano Urbanistico Comunale.

Art. 27. Entrata in vigore del piano urbanistico comunale

Ai sensi dell'art. 20 comma 6 della Legge Regionale 22 dicembre 1989 n. 45 il Piano Urbanistico Comunale entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna.