

COMMITTENTE BALTEX SARDEGNA 15 NURAMINIS S.R.L. Corso XXII Marzo, 33 - 20129 Milano (MI) baltexsardegna15nuraminis@pec.it	 iat CONSULENZA E PROGETTI	COD. ELABORATO BLTX-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 228

REGIONE SARDEGNA

Provincia del Sud Sardegna

PARCO EOLICO "SA CORONA"

COMUNI DI NURAMINIS, SAMATZAI E USSANA (SU)



OGGETTO PROGETTO DEFINITIVO	TITOLO STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE STRUMENTI URBANISTICI
PROGETTAZIONE I.A.T. CONSULENZA E PROGETTI S.R.L. ING. GIUSEPPE FRONGIA	GRUPPO DI PROGETTAZIONE Ing. Giuseppe Frongia (coordinatore e responsabile) Ing. Marianna Barbarino Pian.Terr. Andrea Cappai Ing. Gianfranco Corda Ing. Paolo Desogus Pian. Terr. Veronica Fais Dott. Fabio Mancosu CONTRIBUTI SPECIALISTICI Ing. Antonio Dedoni (acustica) Dott. Geol. Maria Francesca Lobina (Geologia) Agr. Dott. Nat. Nicola Manis (Pedologia) Ing. Gianluca Melis Dott. Fabrizio Murru Dott. Nat. Alessio Musu Ing. Andrea Onnis Pian. Terr. Eleonora Re Ing. Elisa Roych Ing. Marco Utzeri Agr. Dott. Nat. Mauro Casti (Flora) Dott. Nat. Maurizio Medda (Fauna) Dott. Matteo Tatti (Archeologia) Dott.ssa Alice Nozza (Archeologia)

Cod. pratica 2023/0386

Nome File: **BLTX-NS-RC10**_Stralcio norme tecniche di attuazione strumenti urbanistici

0	Maggio 2024	Emissione	IAT	GF	BLTX
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 NURAMINIS

(Provincia di Cagliari)

PIANO URBANISTICO COMUNALE

(PUC)

*Variante generale al PROGRAMMA di FABBRICAZIONE,
approvato con DA 1417/U del 22 settembre 1988,
rettificato con D.A. n. 4215/U del 22 novembre 1988*

(L 1150/42; LR 45/89)

NORME DI ATTUAZIONE

*ADEGUAMENTI ALLA LR 16 maggio 2003, n.5 e alla Circolare n.1 “Nota informativa
sulle modalità applicative del TESTO UNICO delle disposizioni legislative e regolamentari
in materia edilizia nella Regione Sardegna. DPR 6 giugno 2001, n.380
e DLgs 27 dicembre 2002, n.301*

*Approvato con delibera c.c. n. 21 del 2-08-04
parere del comitato tecnico regionale per l'urbanistica del 28-09-04
verifica di coerenza del D.G. della pianificazione urbanistica e territoriale e della
vigilanza edilizia dell'8-11-04*

PROGETTISTI
Arch. Alan Batzella
Prof. Ing. Vinicio De montis

ABBREVIAZIONI	8
SIGLE DEI TIPI D'USO	10
USI "a" - FUNZIONE RESIDENZIALE	10
USI "b" - FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI	10
USI "c" - FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI	10
USI "d" - FUNZIONI AGRICOLE	11
USI "e" - FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO	11
USI "f" - FUNZIONI SPECIALI	11
PREMESSA	13
TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI	17
CAPO 1.1 - VALIDITÀ ED EFFETTI DELLA VARIANTE	17
<i>Art. 1.1.1 - Validità ed effetti della Variante generale al Programma di Fabbricazione</i>	17
<i>Art. 1.1.2 – Durata del PUC</i>	17
<i>Art. 1.1.3 - Varianti e revisioni del PUC</i>	17
<i>Art. 1.1.4 - Elaborati costitutivi del PUC</i>	18
<i>Art. 1.1.5 - Lettura delle simbologie grafiche</i>	19
<i>Art. 1.1.6 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali</i>	19
<i>Art. 1.1.7 - Concessioni e costruzioni preesistenti in contrasto con il PUC</i>	20
<i>Art. 1.1.8 – Analisi geognostiche</i>	20
CAPO 1.2 - PUC E TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO	21
<i>Art. 1.2.1 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie</i>	21
<i>Art. 1.2.2 - Utilizzazione provvisoria delle aree</i>	22
<i>Art. 1.2.3 - Opere di urbanizzazione</i>	22
<i>Art. 1.2.4 - Oneri a carico dei privati</i>	23
CAPO 1.3 - INDICI E PARAMETRI E RELATIVA APPLICAZIONE	25
<i>Art. 1.3.1 - Indici e parametri urbanistici</i>	25
<i>Art. 1.3.2 - Potenzialità edificatoria (PE)</i>	25
<i>Art. 1.3.3 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento</i>	25
<i>Art. 1.3.4 - Trasferimento di capacità insediativa tra fondi limitrofi</i>	26
<i>Art. 1.3.5 - Norme transitorie sul calcolo degli indici</i>	27
<i>Art. 1.3.6 - Trascrizione in mappa</i>	27
CAPO 1.4 - ATTUAZIONE DEL PUC	29
<i>Art. 1.4.1 - Modalità di attuazione del PUC</i>	29
<i>Art. 1.4.2 - Strumenti attuativi preventivi</i>	29
<i>Art. 1.4.3 - Strumenti attuativi diretti</i>	30
<i>Art. 1.4.4 – Accordo di Programma</i>	30
<i>Art. 1.4.5 – Piani particolareggiati (PP)</i>	31
<i>Art. 1.4.6 – Piani per l’edilizia economica e popolare (PEEP)</i>	32
<i>Art. 1.4.7 – Piani per Insediamenti Produttivi (PIP)</i>	32
<i>Art. 1.4.8 – Piani di Recupero (PdR)</i>	33
<i>Art. 1.4.9 – Piani di lottizzazione convenzionati (PdL)</i>	33
<i>Art. 1.4.10 – Programmi integrati d’intervento, Programmi integrati di Riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale</i>	34
<i>Art. 1.4.11 - Elementi costitutivi degli strumenti attuativi preventivi</i>	37
<i>Art. 1.4.12- Progetti di intervento unitario – Piani di utilizzo (PdU)</i>	39
<i>Art. 1.4.13- Modalità di attuazione</i>	39
<i>Art. 1.4.14- Convenzioni speciali</i>	40
<i>Art. 1.4.15 - Comparti assoggettati ad obbligo di strumento attuativo preventivo: interventi ammessi in assenza dello strumento attuativo</i>	40

Art. 1.4.16 - Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente	41
Art. 1.4.17 - Iniziativa dei proprietari	41
Art. 1.4.18 - Inerzia dei proprietari	41
Art. 1.4.19 - Valutazione preventiva	42
Art. 1.4.20 - Poteri di deroga	42
CAPO 1.5 - ORGANIZZAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL TERRITORIO NEL PUC	44
Art. 1.5.1 - Definizioni preliminari	44
Art. 1.5.2 - Organizzazione delle norme di zona	44
Art. 1.5.3 - Prevalenza delle norme di tutela sulle norme di zona	44
Art. 1.5.4 - Criteri generali.	45
Art. 1.5.5 - Articolazione del territorio in zone omogenee	45
Art. 1.5.6 - Corrispondenza fra le zone del PUC e le zone territoriali omogenee di cui alla legislazione nazionale e regionale	46
CAPO 1.6 - USI DEL TERRITORIO	48
Art. 1.6.1 - Casistica degli usi del territorio	48
Art. 1.6.2 - Uso esistente	53
Art. 1.6.3 - Norme speciali per roulotte, camper e assimilabili	54
CAPO 1.7 - STANDARD URBANISTICI	55
Art. 1.7.0 - Generalità	55
Art. 1.7.1 - Cessione di aree per opere di urbanizzazione	55
Art. 1.7.2 - Standard urbanistici: superfici e opere di urbanizzazione	55
Art. 1.7.3 - Cessione di aree per opere di urbanizzazione - Caratteristiche e localizzazione	57
Art. 1.7.4 - Cessione di aree per opere di urbanizzazione - Monetizzazioni.	58
TITOLO 2 - TUTELE E VINCOLI	59
CAPO 2.1 - TUTELE E VINCOLI DERIVANTI DA NORME DI CARATTERE NAZIONALE	59
Art. 2.1.1 - Fasce di protezione e/o rispetto	59
Art. 2.1.2 - Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale	59
Art. 2.1.3 - Ambiti di rispetto dei cimiteri	60
Art. 2.1.4 - Ambiti di rispetto degli elettrodotti	61
Art. 2.1.5 - Cabine di trasformazione dell'energia elettrica	62
Art. 2.1.6 - Ambiti soggetti a tutela archeologica	62
Art. 2.1.7 - Disposizioni in materia di impatto acustico	63
Art. 2.1.8 - Classificazione del territorio in classi ai fini dell'impatto acustico	64
CAPO 2.2 - TUTELE E VINCOLI DI CARATTERE PAESISTICO E AMBIENTALE	66
Art. 2.2.1 - Alvei dei corsi d'acqua	66
Art. 2.2.2 - Fasce di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua	66
Art. 2.2.3 - Tutela dei corpi idrici sotterranei	67
Art. 2.2.4 - abrogato	68
Art. 2.2.5 - Permeabilità dei suoli	68
Art. 2.2.6 - Potenziamento del verde	69
Art. 2.2.7 - Tutela del paesaggio	69
Art. 2.2.8 - Divieto discariche e deposito materiali extragricoli.	69
Art. 2.2.9 - Movimenti di terra	70
Art. 2.2.10 - Adeguamento dei progetti alle esigenze di tutela ambientale e di decoro urbano	70
Art. 2.2.11 - Incentivi per il recupero del patrimonio edilizio e per l'architettura sostenibile	71
Art. 2.2.12 - Tutela dall'inquinamento	74
Art. 2.2.13 - Localizzazione delle sorgenti CEM e Ponti radio	75
Art. 2.2.14 - Valutazione di compatibilità ambientale	76
Art. 2.2.15 - Norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale	76
TITOLO 3 - SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITA'	79
CAPO 3.1 - VIABILITÀ	79
Art. 3.1.1 - Classificazione delle strade	79

Art. 3.1.2 – Zone destinate alla viabilità	79
Art. 3.1.3 - Requisiti tipologici delle strade	79
Art. 3.1.4 – Prescrizioni sulle costruzioni stradali	80
Art. 3.1.5 – Piano urbano del traffico	81
Art. 3.1.6 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale	81
Art. 3.1.7 – Impianti di distribuzione carburanti	82
Art. 3.1.8 - Impianti segnaletici e pubblicitari, centri di raccolta	83
CAPO 3.2 - MOBILITÀ CICLOPEDONALE	88
Art. 3.2.1 - Percorsi pedonali e piste ciclabili	88
CAPO 3.3 - PARCHEGGI	89
Art. 3.3.1 - Articolazione dei parcheggi	89
Art. 3.3.2 - Requisiti tipologici dei parcheggi	90
Art. 3.3.3 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P2 e P3)	91
TITOLO 4 - ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO	94
CAPO 4.1 - ZONE URBANE CONSOLIDATE O IN VIA DI CONSOLIDAMENTO	94
Art. 4.1.1 – Zone residenziali.	94
Art. 4.1.2 - Zone A - Centro storico	95
Art. 4.1.3 - Centro storico - Sottozone	96
Art. 4.1.4 - Centro storico – Prescrizioni integrative	98
Art. 4.1.4 bis - Centro storico – Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Obiettivi	102
Art. 4.1.4 ter - Centro storico – Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Compatibilità	102
Art. 4.1.5 - Centro storico – Iniziative dei privati	103
Art. 4.1.5 bis – Zone B di Completamento (Br, B1, B2, B3, B4) – Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Obiettivi	103
Art. 4.1.5 ter - Zone B di Completamento (Br, B1, B2, B3, B4) – Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Compatibilità	104
Art. 4.1.6 - Zone Br - Zone urbane prevalentemente residenziali consolidate di riqualificazione urbana e risanamento conservativo	104
Art. 4.1.7 - Zone B1 e B3 - Zone urbane prevalentemente residenziali consolidate	106
Art. 4.1.7 bis - Zona B1* - Zona di completamento di attività non residenziali preesistenti	108
Art. 4.1.8 - Zona C*- Zona di espansione residenziale dotate di strumenti attuativi approvati e convenzionati	108
Art. 4.1.9 - Zone S - Zone per servizi pubblici e di interesse pubblico: civili, religiosi, scolastici, sportivi, verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici	109
Art. 4.1.10 - Zona G1 - Zona speciale interna al Centro storico per servizi pubblici e di interesse pubblico	109
CAPO 4.2 - ZONE DI TRASFORMAZIONE URBANA E DI NUOVA URBANIZZAZIONE	111
Art. 4.2.1 - Norme generali	111
Art. 4.2.2 - Progetti di intervento unitario (Piani di Comparto)	112
Art. 4.2.3 - Zone B4 - Zone di ristrutturazione e/o integrazione del tessuto urbano	113
Art. 4.2.4 - Zona B2 - Tessuti misti residenziali/artigianali/commerciali	115
Art. 4.2.5 - Zone C - Zone di nuova urbanizzazione per funzioni prevalentemente residenziali.	116
Art. 4.2.5 bis – Zone C di Espansione – Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Obiettivi	118
Art. 4.2.5 ter - Zone C di Espansione – Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Compatibilità	118
Art. 4.2.6 - Zona C1 – “Sa gora ‘e s’ortu”.	118
Art. 4.2.7 - Zona C2 .	119
Art. 4.2.8 - Zona C3 -Funtana Bella.	120
Art. 4.2.9 - Zona C4 –Caracanzus.	121
Art. 4.2.10 - Zona C5 –Campu braxiu.	122
Art. 4.2.11 - Zona C6 – Villagrecu, tra la vecchia SS 131 e il PEEP-.	122

Art. 4.2.12 - Zona C7 – Villagreca, a monte di via San Vito. _____	123
Art. 4.2.13 - Zone G2 – Zone per servizi di interesse generale. _____	123
Art. 4.2.13 bis – Zone G2 per servizi di interesse generale (G2.1, G2.4, G2.5, G2.7) – Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Obiettivi _____	126
Art. 4.2.13 ter - Zone G2 per servizi di interesse generale (G2.1, G2.4, G2.5, G2.7) – Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Compatibilità _____	127
CAPO 4.3 - ZONE INSEDIATE IN AMBIENTE EXTRAURBANO _____	128
Art. 4.3.1 – Inseidiamenti produttivi _____	128
Art. 4.3.2 – Norme generali per le zone D industriali/artigianali _____	128
Art. 4.3.2 bis – Zone D produttive (D2, D3, D7) – Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Obiettivi _____	130
Art. 4.3.2 ter - Zone D produttive (D2, D3, D7) – Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Compatibilità _____	130
Art. 4.3.3 – Norme generali per le zone D da sottoporre a Piani per insediamenti produttivi (PIP) _____	130
Art. 4.3.4 - Zona D1 - Zona per attività industriali in essere (Italcementi) _____	130
Art. 4.3.5 - Zona D2 - Zone per attività industriali/artigianali attuate o in attuazione sulla base di piani urbanistici attuativi approvati _____	131
Art. 4.3.6 - Zona D3 - Zone di nuova urbanizzazione per funzioni industriali/artigianali _____	132
Art. 4.3.7 - Zona D4 di riurbanizzazione per attività logistiche e di autotrasporto _____	133
Art. 4.3.8 - Zona D5 - Zone per attività estrattive _____	133
Art. 4.3.9 - abrogato _____	134
Art. 4.3.10 - Zona D7 - Zona per insediamenti agroindustriali _____	134
Art. 4.3.12 - Zona G3 - Zone cimiteriali _____	134
Art. 4.3.13 - Zona G4 - Zona di protezione e fruizione naturalistica e Aree di Riequilibrio Ecologico _____	134
Art. 4.3.14 - Zona G5 – Zone per parchi pubblici e servizi pubblici o di interesse pubblico _____	135
Art. 4.3.15 - Zona G6 - Zona per attività ricettive _____	136
Art. 4.3.16 - Zona G7 - Zone per attività sportive, ricreative _____	137
CAPO 4.4 - ZONE AGRICOLE _____	140
Art. 4.4.1 - Zone E, agricole - Definizioni preliminari _____	140
Art. 4.4.2. - Usi previsti e consentiti _____	142
Art. 4.4.3 - Articolazione della normativa _____	142
Art. 4.4.4 - Interventi di NC, AM, RI di infrastrutture (usi f1.1, f1.3, f2.2) _____	143
Art. 4.4.5. - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici. _____	143
Art. 4.4.6 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela _____	144
Art. 4.4.7 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, AM, RI per usi "d" (funzioni agricole) _____	145
Art. 4.4.8 - Interventi di NC, AM, RI per uso d1: abitazioni per Imprenditori Agricoli a Titolo Principale (IATP) _____	146
Art. 4.4.9 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.1: fabbricati di servizio _____	148
Art.4.4.10 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.2: fabbricati per le attività zootecniche aziendali _____	148
Art.4.4.11- Interventi di NC, AM, RI per uso d2.3: fabbricati per le attività di prima lavorazione, conservazione condizionata dei prodotti agricoli aziendali o interaziendali _____	149
Art. 4.4.12 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.4: serre fisse _____	149
Art.4.4.13 - Interventi di AM, RI per uso d4: Esercizio e noleggio di macchine agricole con personale _____	150
Art.4.4.14 - Interventi di NC, AM, RI per uso c3: Attività zootecniche industriali (esclusi gli allevamenti suini) _____	150
Art.4.4.15 - Interventi di NC, RI, AM per uso c3 limitatamente agli allevamenti industriali di suini _____	151
Art. 4.4.16- Usi agrocompatibili esercitati da soggetti diversi dagli Imprenditori Agricoli a titolo Principale, d1bis _____	151

<i>Art. 4.4.17 - Interventi di NC, AM, RI per uso d1bis: abitazioni per agricoltori part-timers (APT)</i>	151
<i>Art. 4.4.18 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.1: fabbricati di servizio</i>	152
<i>Art. 4.4.19 – Zone E2.1, Agricole adiacenti ai centri abitati</i>	153
<i>Art. 4.4.20 – Zone E2.2 Agricole ottenute da bonifiche di “aree umide”</i>	153
<i>Art. 4.4.21- Punti di ristoro</i>	153
<i>Art. 4.4.22- Turismo rurale e agriturismo</i>	154
<i>Art. 4.4.23- Smaltimento dei reflui e dei rifiuti</i>	155
<i>Art. 4.4.24- Violazioni</i>	155
TITOLO 5 – ATTIVITA’ COMMERCIALI	156
<i>Art. 5.1.1 - Validità</i>	156
<i>Art. 5.1.2 – Definizioni</i>	156
<i>Art. 5.1.2 bis - Criteri riferiti alle concentrazioni ed agli ampliamenti. Casi di autorizzazioni dovute ai sensi dell’art. 10, comma 3, del D. Lgs. 114/1998.</i>	156
<i>Art. 5.1.3 – Applicazione</i>	157
<i>Art. 5.1.4 – Attuazione</i>	157
<i>Art. 5.1.5 – Procedura di autorizzazione per MSV</i>	158
<i>Art. 5.1.6 – Parcheggi per la clientela</i>	159
<i>Art. 5.1.7 – Aree di sosta e movimentazione dei veicoli merci</i>	160
<i>Art. 5.1.8 – Verifica delle condizioni di compatibilità</i>	161
<i>Art. 5.1.9 – Commercio su aree pubbliche</i>	161
TITOLO 6 – NORME FINALI	163
<i>Art. 6.1.1 - Accessibilità, visitabilità e adattabilità delle strutture edilizie o ambientali</i>	163
<i>Art. 6.1.2 – Entrata in vigore.</i>	163
<i>Art. 6.1.3 - Misure di salvaguardia</i>	163
<i>Art. 6.1.4 - Norme transitorie</i>	163
<i>Art. 6.1.5 - Norma finale</i>	163

ABBREVIAZIONI

Parametri urbanistici		
CU	=	Carico Urbanistico
IF	=	Indice di fabbricabilità fondiaria
IT	=	Indice di fabbricabilità territoriale
PE	=	Potenzialità edificatoria
P1	=	Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria
P2	=	Parcheggi pertinenziali
P3	=	Parcheggi pertinenziali di uso pubblico
SF	=	Superficie Fondiaria
SM	=	Superficie Minima di intervento
ST	=	Superficie Territoriale
U	=	Aree per standard di urbanizzazione (diverse dai parcheggi)
UF	=	Indice di Utilizzazione Fondiaria
UT	=	Indice di Utilizzazione Territoriale

Parametri Edilizi		
D1	=	Distanza dai confini di proprietà o di zona
D2	=	Distanza fra edifici
H	=	Altezza di un edificio
NP	=	Numero di piani convenzionale
Q	=	Rapporto di copertura
SA	=	superficie accessoria
SC	=	Superficie Complessiva
SL	=	Superficie lorda
Snr	=	Superficie non residenziale
SO	=	Superficie Occupata
SP	=	Superficie Permeabile
SQ	=	Superficie coperta
ST	=	Superficie totale
SU	=	Superficie utile
SV	=	Superficie di vendita
UE	=	Unità Edilizia
UI	=	Unità Immobiliare

Strumenti attuativi preventivi e programmi attuativi		
PdL	=	Piano di Lottizzazione
PdR	=	Piano di Recupero
PEEP	=	Piano di Edilizia Economica e Popolare
PIP	=	Piano di Insediamenti Produttivi
PP	=	Piano Particolareggiato
PPCS	=	Piano Particolareggiato del Centro Storico

Tipi di intervento edilizi (definiti nel Regolamento Edilizio)		
--	--	--

Tipi di intervento edilizi di costruzione/demolizione		
AM	=	Ampliamento
D	=	Demolizione
NC	=	Nuova costruzione
RI	=	Ricostruzione
DR	=	Demolizione con ricostruzione

Tipi di intervento edilizi di recupero		
MO	=	Manutenzione Ordinaria
MS	=	Manutenzione Straordinaria
RC	=	Risanamento conservativo
RE	=	Ristrutturazione Edilizia

Tipi di intervento non edilizi		
MM	=	Modificazione morfologica del suolo

Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso		
CD	=	Cambio di destinazione d'uso

Varie		
AC	=	Amministrazione comunale
BURAS	=	Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna
CC	=	Consiglio Comunale
CdS	=	Codice della Strada
CE	=	Commissione Edilizia comunale
DA	=	Decreto Assessoriale
DL	=	Decreto Legge
D.Lgs	=	Decreto Legislativo
DM	=	Decreto Ministeriale
DPCM	=	Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri
DPGR	=	Decreto del Presidente della Giunta Regionale
DPR	=	Decreto del Presidente della Repubblica
EV	=	Esercizi di vicinato
GSV	=	Grandi Strutture di Vendita
IATP	=	Imprenditore agricolo a titolo principale
L	=	Legge nazionale
LR	=	Legge regionale
MSV	=	Medie Strutture di Vendita
PdF	=	Programma di Fabbricazione
PdU	=	Piano di utilizzo/Progetto unitario di utilizzo
RE	=	Regolamento edilizio
SAU	=	Superficie agricola utilizzata
s. m.	=	successive modifiche e integrazioni
TUE	=	Testo Unico dell'Edilizia
T.U.LL.SS	=	Testo unico Leggi sanitarie
UTC	=	Ufficio Tecnico comunale
UTE	=	Ufficio Tecnico Erariale

SIGLE DEI TIPI D'USO

USI "a" - FUNZIONE RESIDENZIALE

- a1.** *Residenza* (e relativi accessori; è compresa in questo uso anche la superficie abitativa in zone D);
- a2.** *Residenza collettiva* (convivenze, convitti, conventi, seminari, studentati, ospizi)

USI "b" - FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

- b1.** *Attività terziarie specializzate* (con superficie utile maggiore di 300 mq).
- b2.** *Attività commerciali*
 - b2.1.** *Esercizi al dettaglio di vicinato*
 - b2.3.** *Medie strutture di vendita*
 - b2.4.** *Grandi strutture di vendita*
 - b2.6.** *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*
 - b2.7.** *Pubblici esercizi* (somministrazione alimenti e bevande, mense aziendali e interaziendali)
 - b2.8.** *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali*
 - b2.9.** *Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso*
 - b2.10.** *Esposizione e vendita autoveicoli*
- b3.** *Attività produttive compatibili/integrabili nel contesto urbano*
 - b3.1.** *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*
 - b3.2.** *Artigianato dei servizi agli automezzi* (compresi cicli e motocicli)
 - b3.3.** *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale*
- b4.** *Attività di servizio*
 - b4.1.** *Studi professionali, piccoli uffici in genere e altre attività terziarie* non ricadenti nell'uso b1 (compresi gli ambulatori medici), inferiori ai 300 mq di SU
 - b4.2.** *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano* per capienze di pubblico non superiori alle 100 persone
 - b4.3.** *Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano* per capienze di pubblico inferiori alle 500 persone
 - b4.4.** *Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo*
 - b4.5.** *Attività sanitarie pubbliche e private* (Case di cura, Ospedali, ambulatori superiori a 300 mq di SU, case di riposo)
 - b4.6.** *Attività di parcheggio* (parcheggi non pertinenziali, privati gestiti anche a scopo di lucro con relative attività di servizio come custodia, lavaggio, ecc.)
- b5.** *Servizi sociali di base*
 - b5.1.** *Attività di interesse comune di tipo civile* (sedi municipali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, culturali, sedi di forme associative)
 - b5.2.** *Attività di interesse comune di tipo religioso* (luoghi per il culto, attività collaterali senza fini di lucro, integrate con le finalità religiose)
 - b5.3.** *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici* (edifici scolastici e relativi spazi e attrezzature compresa residenza per custodia)
 - b5.4.** *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*
- b6.** *Istruzione superiore e universitaria*

USI "c" - FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

- c1.** *Attività manifatturiere industriali o artigianali* (esclusi i successivi c2, c3, c4 e c5, e compreso l'artigianato di servizio alle imprese)
- c2.** *Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero.*

- c3. *Attività zootecniche industriali* (allevamenti diversi da quelli di cui al successivo punto d2)
- c4. *Attività estrattive*
- c5. *Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami*

USI "d" - FUNZIONI AGRICOLE

- d1. *Residenza rurale e pertinenze residenziali,*
- d1.bis *Residenza temporanea di part-timers agricoli*
- d2. *Coltivazione agricola e allevamento.*
 - d2.1. *Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature*
 - d2.2. *Attività di allevamento aziendale (associato all'attività agricola della stessa) con relativi fabbricati di servizio*
 - d2.3. *Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli,*
 - d2.4. *Coltivazioni in serre fisse*
- d3. *Attività agrituristiche*
- d4. *Esercizio e noleggio di macchine agricole*

USI "e" - FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

- e1. *Attività ricettive alberghiere*
- e2. *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù e altre forme di ricettività diverse da e1*
- e3. *Campeggi e villaggi turistici*

USI "f" - FUNZIONI SPECIALI

- f1. *Infrastrutturazione tecnologica.*
 - f1.1. *Reti tecnologiche e relativi impianti* (trattamento, distribuzione e stoccaggio di fonti energetiche; captazione, potabilizzazione e adduzione di acqua e raccolta di reflui mediante reti di condutture)
 - f1.2. *Impianti per l'ambiente* (trattamento e smaltimento di rifiuti solidi, di acque di scarico e simili)
 - f1.3. *Impianti di trasmissione* (trasmissione di informazioni, suoni, immagini, dati e simili mediante reti di condutture e via etere)
 - f1.4. *Edifici e attrezzature per il ricovero di animali randagi*
- f2. *Infrastrutturazione per la mobilità*
 - f2.2. *Mobilità veicolare* (strade e relativi spazi di sosta, percorsi ciclo-pedonali, arredo urbano e protezioni stradali –comprese barriere antirumore, ecc.)
 - f2.4. *Parcheggi pubblici in sede propria*
- f4. *Attrezzature cimiteriali*
- f5. *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.*
- f6. *Attrezzature per la Difesa Nazionale, Ordine Pubblico e Giustizia*
- f7. *Connessi al mantenimento o al ripristino dell'equilibrio ambientale*
 - f7.1. *Mantenimento e manutenzione dell'assetto morfologico ed idrogeologico, regimazione idraulica, manutenzione e gestione del soprassuolo vegetale in funzione idrogeologica*
 - f7.2. *Tutela della varietà ecologica* (riserve naturali, aree di tutela)
 - f7.3. *Riequilibrio ecologico* (aree destinate ad interventi di mitigazione di impatti ambientali, fasce verdi di protezione acustica)
- f8. *Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti*

PREMESSA

Il Piano urbanistico comunale (PUC) è lo strumento che l'Amministrazione comunale si dà per il controllo, l'uso e la trasformazione del territorio.

Il PUC delinea l'assetto e l'immagine futura del comune e stabilisce le regole per realizzare quell'assetto ed immagine, a partire dalla conoscenza dei problemi economici e sociali del centro stesso.

Il PUC è pertanto sia un documento politico sia tecnico.

La premessa necessaria di ogni intervento di trasformazione urbanistica (ad esempio un Piano di lottizzazione o l'apertura di una nuova strada) od edilizia (la costruzione di un nuovo edificio od il recupero di uno esistente) è l'esame del Piano urbanistico del comune in cui deve essere effettuato l'intervento.

Il PUC a Nuraminis, a partire dalle analisi sul centro, attraverso tavole (in genere in scala 1:5.000 per tutto il comune e 1:2.000 e 1:1.000 per i centri edificati) e norme, stabilisce per ogni edificio, area o zona:

- le destinazioni d'uso ammesse (residenza, terziario, industria, servizi, ecc.);
- i tipi di intervento (manutenzione, restauro, ristrutturazione, nuova edificazione) con i relativi parametri dimensionali, (indice di edificabilità, altezza, rapporto di copertura, distanze e distacchi, ecc.) se richiesti dal tipo di intervento ammesso;
- le modalità di attuazione dell'intervento (concessione edilizia, autorizzazione, denuncia di inizio dei lavori, strumento urbanistico esecutivo).

Il riferimento legislativo per la formazione del PUC (e quindi per obiettivi, contenuti e modalità procedurali) è, in Sardegna, la legge regionale 45 del 1989 e successive modificazioni e integrazioni (sm), che dettaglia la legge urbanistica fondamentale del nostro paese, la legge 1150 del 1942 e sm (che, come previsto dalla Costituzione repubblicana, è la legge quadro all'interno della quale le regioni possono legiferare).

Del PUC deve essere presa in esame la cartografia, che consente di leggere le qualità e quantità fondamentali prescritte e, poi, le norme (Norme di attuazione, NdA) che dettagliano le prescrizioni sinteticamente descritte nelle tavole e possono contenere anche prescrizioni sull'immagine dell'edificio.

In taluni casi gli edifici possono essere costruiti in attuazione di uno Strumento urbanistico esecutivo, cioè un Piano attuativo che, a partire dalle indicazioni del PUC, organizza porzioni del territorio urbano con un grado di maggiore dettaglio.

Anche i Piani attuativi¹ hanno una loro cartografia, che deve essere guardata e che fornisce indicazioni per la sistemazione sul lotto delle quantità edificabili, e Norma di attuazione, che devono essere lette per individuare le caratteristiche fisiche dell'edificazione.

In tutti i due i casi (e cioè che il riferimento operativo e normativo sia costituito dal PUC o da un Piano attuativo), per progettare un edificio occorre poi prendere in considerazione anche il Regolamento edilizio (Re) che detta regole per garantire minime condizioni igieniche, funzionali e di sicurezza dell'edificio (altezze e dimensioni minime dei locali, finestrate, ecc.).

¹ I Piani attuativi sono: il Piano particolareggiato (Pp), il Piano di edilizia economica e popolare (Peep), il Piano per gli insediamenti produttivi (Pip), il Piano di recupero (Pdr), che sono strumenti di iniziativa pubblica ed il Piano di Lottizzazione convenzionato e il Piano di recupero (Pdr) che sono di iniziativa privata.

GLI USI DEL SUOLO

I fondamentali usi del suolo sono:

- la residenza;
- il terziario, ovvero commercio e uffici;
- l'industria, distinta in base al tipo – artigianato, industria, ricettività, attività ricreative, ecc.-;
- i servizi;
- la viabilità (strade, superstrade);
- le aree destinate all'agricoltura (si tratta di usi extraurbani).

Le aree per i servizi sono previste nel PUC nel rispetto della normativa nazionale (DM 2.04.1968 n.1444) e regionale (DA 20.12.1983, n.2266/U) sugli *standard urbanistici*.

I metri quadrati minimi per servizi nelle aree residenziali, da attribuire a ciascun abitante insediabile nel PUC, sono fissati dalla normativa in 12 mq, così suddivisi:

- 5,00 mq/ab di aree per il verde urbano e lo sport;
- 4,00 mq/ab di aree per la scuola del preobbligo (asilo nido e scuola materna) e dell'obbligo (fino alla scuola media compresa);
- 2,00 mq/ab di aree per attrezzature sociali, sanitarie, culturali, ecc.;
- 1,00 mq/ab di aree per il parcheggio dei visitatori.

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc ad abitante per le zone A, B e C, dei quali:

- 70 mc per la residenza;
- 20 mc per servizi 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.

Questi valori possono essere diversi se il comune ha provveduto ad una stima analitica dell'uso residenziale del patrimonio edilizio esistente.

A questi standard residenziali vanno aggiunte le superfici per parcheggi pertinenziali, nella misura di 1 mq per ogni 10 mc di nuova costruzione, mentre ulteriori superfici a parcheggio vanno reperite per le nuove attività commerciali in aggiunta agli standard prefissati dalle specifiche norme regionali.

Nei nuovi interventi di carattere produttivo compresi nelle zone D, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10 per cento dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee C, D e G, 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 destinate a parcheggi.

I TIPI DI INTERVENTO E I PARAMETRI URBANISTICI

I tipi di intervento sono definiti al livello legislativo nazionale. Sono:

- manutenzione ordinaria;

- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- ristrutturazione;
- ristrutturazione urbanistica;
- demolizione;
- nuova edificazione.

Per ciascun tipo di intervento sono previsti gli specifici atti amministrativi necessari per consentire i lavori (autorizzazione edilizia o denuncia di inizio dei lavori e concessione edilizia) e secondo i tipi di intervento devono essere fatti a favore del comune versamenti di oneri di urbanizzazione e di contributi commisurati ai costi di costruzione.

I parametri definiti per ciascun tipo di uso e di intervento danno la dimensione di quanto può essere effettivamente costruito sul lotto. I parametri sono:

- l'indice di edificabilità;
- il rapporto di copertura;
- le altezze;
- le distanze tra gli edifici e i distacchi da strade e confini.

L'*indice di edificabilità* rappresenta la quantità di edificazione possibile su ciascun metro quadrato (mq) di suolo.

L'indice di edificabilità può essere superficiale (mq di Sc su ciascun mq di suolo, in tal caso viene meglio definito come *Indice di utilizzazione*) o volumetrico (mc di edificio su ciascun mq di suolo); fondiario, se il riferimento sono i mq di lotto edificabile, o territoriale, se il riferimento sono i mq di una zona urbanistica (comprendente sia i lotti edificabili sia le aree per viabilità e per i servizi).

Tra indice di edificabilità territoriale e fondiario vi è quindi un rapporto che tiene conto della presenza delle aree a standard e delle aree per la viabilità.

Il *rapporto di copertura* è il rapporto (espresso in genere in valore percentuale) tra la superficie coperta e la superficie del lotto edificabile.

La superficie coperta è la proiezione al suolo del massimo ingombro dell'edificio (a qualunque piano), esclusi i balconi, le tettoie e lo sporto del tetto (e comprese invece le logge).

Le *altezze* possono essere espresse in numero di piani o in metri: in questo secondo caso le norme regionali fissano le modalità di misurazione (che sono ovviamente diverse se l'edificio sorge in una parte piana del territorio o in una parte in declivio).

In genere, in terreni piani, si misura l'altezza dal piede dell'edificio a terreno sistemato sino a un qualche riferimento certo nella parte alta dell'edificio (intradosso dell'ultimo solaio, linea di gronda, ecc.).

Le *distanze e distacchi* sono fissati dal Codice civile, dalla legislazione urbanistica nazionale e/o regionale, dal Codice della strada, e per le distanze da certe attrezzature o servizi (pozzi, cimiteri, linee elettriche aeree, ecc.) dalle legislazioni di settore, nonché dal PUC.

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

CAPO 1.1 - VALIDITÀ ED EFFETTI DELLA VARIANTE

Art. 1.1.1 - Validità ed effetti della Variante generale al Programma di Fabbricazione

- 1. La presente Variante generale al Programma di Fabbricazione disciplina le trasformazioni urbanistiche ed edilizie all'interno dell'intero territorio comunale ed è elaborata ai sensi delle seguenti disposizioni legislative e regolamentari: L 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni;
 - L 28 febbraio 1985, n. 47;
 - LR n. 23/85 e successive modifiche e integrazioni;
 - LR n. 45/89 e successive modifiche e integrazioni;
 - DA n° 2266/U/83 (Decreto Floris);
 - Codice della Strada (DLgs n. 285/92 e successive modifiche ed integrazioni e Regolamento di attuazione);
 - L n. 494/1996 (sicurezza nei cantieri);
 - DPR 6 giugno 2001, n.380 (Testo unico dell'edilizia) con modifiche, correzioni e integrazioni introdotte dal DLgs 27 dicembre 2002, n.301;
 - Legge costituzionale 18 ottobre 2001, n.3 (Modifiche al titolo V della parte seconda della Costituzione);
 - LR 22 aprile 2002, n.7 (Legge Finanziaria 2002);
 - LR 16 maggio 2003, n.5 (modifiche alla LR 23/85: Denuncia di inizio attività);
 - Tutte le vigenti leggi concernenti l'edilizia e l'urbanistica;
- 2. L'approvazione della Variante Generale comporta l'abrogazione e sostituzione delle previsioni del vigente Programma di Fabbricazione e sue successive varianti.
- 3. Fino alla dichiarazione di conformità da parte della Regione Autonoma della Sardegna della presente Variante Generale, si applicano le norme e disposizioni del vigente Regolamento Edilizio nel rispetto dei contenuti generali
- 4. La presente Variante Generale verrà in seguito indicata con la sigla PUC (Piano Urbanistico Comunale); il Programma di Fabbricazione e sue successive varianti, precedenti la presente Variante Generale, sarà indicato come 'PdF pre-vigente'.
- 5. Per quanto non chiarito o contemplato in modo esplicito, si rimanda alla legislazione vigente in materia ed alle norme stabilite dagli articoli del Codice Civile.

Art. 1.1.2 – Durata del PUC

1. Il presente PUC ha validità giuridica a tempo indeterminato. Esso si basa su elementi di previsione decennale e può essere soggetto a varianti e revisioni periodiche, nei modi e nelle procedure di legge.
2. Sopravvenute determinazioni di legge o di piani territoriali sovraordinati saranno operanti secondo modi e tempi prescritti nelle leggi e nei piani stessi; varianti di adeguamento del presente PUC saranno redatte nei tempi e con le procedure prescritte nelle leggi ed eventualmente nei piani stessi.
3. Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel PUC hanno efficacia nei confronti sia dei privati (enti e/o singoli cittadini) sia delle Amministrazioni Pubbliche.

Art. 1.1.3 - Varianti e revisioni del PUC

1. Tutte le varianti al PUC devono seguire la procedura di cui all'art.20, 6° comma della LR n.45/89 e art.31, 5° comma della LR n.7/2002.
2. Sono pertanto adottate definitivamente dal Consiglio Comunale previa verifica di coerenza da parte dei competenti organismi regionali le varianti al PUC che comportano:
 - a) modificazione alla perimetrazione o alla destinazione delle zone omogenee, ove eccedente i limiti indicati ai successivi punti del presente articolo;
 - b) modificazione del dimensionamento che comporti alterazione della capacità insediativa complessivamente computata per ciascuna zona territoriale omogenea, ovvero nel decremento della dotazione di aree per servizi e spazi pubblici distintamente attribuita dal PUC a ciascuna zona territoriale omogenea, ove eccedente i limiti indicati ai successivi punti del presente articolo;
 - c) per la realizzazione di qualsiasi opera pubblica di interesse comunale qualora nel PUC non vi siano previsioni specifiche o le stesse non risultino quantitativamente o funzionalmente sufficienti;
 - d) per la realizzazione di programmi di edilizia residenziale in attuazione di leggi di finanziamento statali o regionali;
 - e) per le modifiche alla normativa del PUC che non incidano sul dimensionamento e non modifichino le destinazioni di zona;
 - f) le varianti al PUC consistenti nella rettifica di errori materiali presenti nella cartografia di base e nella rappresentazione dello stato di fatto, nonché le modifiche alle previsioni del PUC necessarie per l'adeguamento alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti regionali o provinciali di programmazione e pianificazione territoriali;
 - g) le varianti al RE consistenti nella rettifica di errori materiali, nonché le modifiche necessarie per l'adeguamento a sopraggiunte disposizioni statali e regionali che non comportino variante dello strumento urbanistico generale.

Art. 1.1.4 - Elaborati costitutivi del PUC

1. Sono elaborati costitutivi del PUC:
 - a) la Relazione Illustrativa costituita da:
 - fascicolo 1: indagini Storico/Urbanistiche e Indirizzi di pianificazione;
 - fascicolo 2: indagini socio economiche;
 - fascicolo 3: Relazione urbanistica e Allegato A;
 - fascicolo 4: Sistema informativo territoriale (SIT).
 - b) la Relazione Agronomica e relativi allegati cartografici;
 - Tav. A1 - Carta dell'uso del suolo - scala 1:10.000;
 - Tav. A2 - Carta delle unità di paesaggio - scala 1:10.000;
 - Tav. A3 - Zonizzazione agricola - scala 1:10.000;
 - c) la Relazione Geologica, la Relazione Geotecnica e i relativi allegati cartografici;
 - Tav. G1 - Carta geologica scala - 1:10.000;
 - Tav. G2 - Carta morfologica - scala 1:10.000;
 - Tav. G3 - Carta delle acclività - scala 1:10.000;
 - Tav. G4a - Carta idrologica permeabilità- scala 1:10.000;
 - Tav. G4b - Carta idrogeologica bacini- scala 1:10.000;
 - Tav. G5 - Carta geotecnica - scala 1:10.000;
 - d) le seguenti planimetrie di progetto:
 - Tav. 1 - Sintesi del P.U.C. - scala 1:10.000;
 - Tav. 2a - Carta dei regimi operativi - scala 1:5.000;
 - Tav. 2b - Carta dei vincoli e delle tutele - scala 1:5.000;
 - Tav. 2c - Carta della zonizzazione - scala 1:5.000;
 - Tav. 3 - Carta della zonizzazione - Nuraminis scala 1:2.000;
 - Tav. 4 - Carta della zonizzazione - Villagreca scala 1:2.000;
 - Tav. 5 - Disciplina particolareggiata Nuraminis Q.NW - scala 1:1.000;
 - Tav. 6 - Disciplina particolareggiata Nuraminis Q.NE - scala 1:1.000;

Tav. 7 - Disciplina particolareggiata Nuraminis Q.SW - scala 1:1.000;

Tav. 8 - Disciplina particolareggiata Nuraminis Q.SE - scala 1:1.000;

Tav. 9 - Disciplina particolareggiata Villagreca - scala 1:1.000;

Tav. PdF-1 – Programma di fabbricazione pre-vigente –scala 1:10.000

Tav. PdF-2 – Programma di Fabbricazione pre-vigente –scala 1:5000

- e) le presenti Norme di Attuazione;
 - h) il nuovo Regolamento edilizio.
2. In caso di non corrispondenza fra elaborati grafici in scala diversa, valgono le prescrizioni dei disegni a rapporti maggiori.
 3. In caso di non corrispondenza fra gli elaborati grafici e le presenti Norme, le prescrizioni di queste ultime prevalgono su quelle degli elaborati grafici.

Art. 1.1.5 - Lettura delle simbologie grafiche

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici delle zone rappresentate nelle planimetrie del PUC le dimensioni vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone.
2. Qualora un limite di zona si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto di attuazione, ecc.) le planimetrie del PUC riportano distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico che delimita le zone, mentre il limite tracciato accanto vale solo a ricordare che una ulteriore delimitazione coincide con quella di zona.
3. Il perimetro dei comparti di attuazione, di cui al seguente Art. 1.5.1, si deve sempre intendere coincidente con il primo segno grafico continuo esterno al perimetro del comparto.
4. La cartografia del PUC costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie del PUC stesso, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aereofotogrammetriche), il PUC non costituisce certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.
5. Qualora dal confronto tra il perimetro delle zone omogenee risultante dalla cartografia di piano ed i confini di proprietà come risultanti dalle mappe catastali emergano differenze non eccedenti il 10% delle singole misure lineari, le destinazioni di piano potranno essere uniformate allo stato catastale, sempre che le differenze suddette non siano dovute a frazionamenti posteriori alla data di adozione delle presenti norme.
6. L'individuazione cartografica di piste ciclabili e percorsi pedonali affiancati vincola esclusivamente i punti collegati ed i tracciati. La mutua posizione dei due manufatti non è pertanto vincolante

Art. 1.1.6 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali

1. Oltre alle prescrizioni delle presenti Norme, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie all'interno del territorio comunale dovranno rispettare le prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale (RE).
2. Il Regolamento Edilizio può dettare norme per il rilascio dei permessi di costruire in deroga alle presenti Norme nei soli casi consentiti dalla Legge.
3. Le attività estrattive sono regolate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione regionale e dall'art.8 della LR 15/02..

4. Le aree oggetto di strumenti urbanistici attuativi convenzionati (o regolati da atto d'obbligo) continuano ad essere disciplinate da detti strumenti sino all'adempimento di quanto previsto nelle convenzioni.
5. Entro la scadenza del decimo anno successivo dalla data di trascrizione nei Registri immobiliari della convenzione (o dell'atto d'obbligo) per i PdL e di 18 anni dall'approvazione del piano per i PEEP, i suddetti strumenti urbanistici attuativi possono costituire oggetto di variante a condizione che rimangano immutate (secondo le previsioni dello strumento attuativo) la consistenza complessiva dei volumi o della Superficie lorda di pavimento nonché la consistenza complessiva delle aree a standard urbanistico e delle varie destinazioni d'uso.
6. Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno degli strumenti attuativi preventivi, il PUC ne può prevedere, in taluni casi, un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro significato di servizio agli insediamenti di pertinenza. In tali casi, e ferma restando la destinazione delle aree stesse che deve essere comunque coerente con l'art.6 del D.A. 2266/U/83, le previsioni del PUC prevalgono su quelle degli strumenti attuativi in oggetto.
7. Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati all'interno dei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare rimangono comunque in vigore per i tempi e la durata prevista i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.

Art. 1.1.7 - Concessioni e costruzioni preesistenti in contrasto con il PUC

1. Le concessioni od autorizzazioni per opere edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione del PUC, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di Legge.
2. Durante il periodo di salvaguardia, ossia fino alla data di approvazione definitiva della presente Variante Generale, alle concessioni o autorizzazioni di cui al primo comma possono essere approvate e rilasciate varianti, nel rispetto del PdF pre-vigente, anche in deroga alle norme della presente Variante Generale, purché non comportino incremento della potenzialità edificatoria precedentemente assentita, misurata ai sensi del PdF pre-vigente.
3. Gli immobili e gli usi del suolo che al momento dell'adozione del PUC sono in contrasto con le disposizioni del nuovo strumento possono subire modifiche solo per adeguarvisi, con soli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono fatte salve le norme specifiche relative alle singole destinazioni di zona, qualora individuino interventi diversi.

Art. 1.1.8 – Analisi geognostiche

1. Nelle nuove aree di espansione sono prescritte le analisi generali sulle caratteristiche ai fini edificatori dovute a particolari situazioni morfologiche e litologiche del sito. L'indagine geotecnica puntuale viene prescritta qualora esistano carichi fondazionali particolari e, in ogni caso, ogni qualvolta l'edificio superi le dimensioni di cui al D.M. del 11.03.88.

CAPO 1.2 - PUC E TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO

Art. 1.2.1 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere concessa o autorizzata se si verificano tutte le seguenti condizioni:
 - 1) che il progetto sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PUC, nonché alle norme del Regolamento Edilizio e, in genere, alla disciplina urbanistico-edilizia vigente;
 - 2) che il terreno sia servito dalle opere di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 1.2.3 o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve esistere l'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del titolo abilitativo, ovvero, qualora le suddette opere vengano eseguite a cura del Comune, l'interessato deve corrispondere al Comune gli oneri ad esse relativi:
 - a) in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a strumento attuativo preventivo;
 - b) nei limiti fissati dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto.
2. Le sole previsioni del PUC non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune o non siano comunque idonee, a meno che il richiedente la trasformazione si impegni, con apposito atto, a realizzarle o ad adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.
3. Nei casi previsti dalle presenti Norme è inoltre richiesto che risulti approvato lo strumento attuativo preventivo al cui interno sia eventualmente contenuto l'intervento oggetto di richiesta di titolo abilitativo.
4. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti attuativi previsti dalle presenti Norme sono consentiti gli interventi di:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;riguardanti singole unità immobiliari o parti di esse, e secondo quanto qualificato nel RE. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25% delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del titolo abilitativo si impegni, con atto trascritto a favore del Comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.
5. Per le zone agricole le condizioni di urbanizzazione necessarie per il rilascio dei titoli abilitativi sono limitate alla presenza di:
 - strada di accesso,
 - rete di distribuzione di acqua, energia elettrica, rete fognante pubblica o, in alternativa, idonei sistemi privati autonomi.
6. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di concessione con le previsioni degli strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla fase di pubblicazione.

7. A richiesta del Sindaco, e per lo stesso periodo, il Presidente della Giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

Art. 1.2.2 - Utilizzazione provvisoria delle aree

1. Fino a quando le zone individuate come aree produttive, aree per attrezzature pubbliche ed impianti, zone destinate alla viabilità, zone di protezione, zone di salvaguardia ambientale, zone soggette a piani attuativi (C, D, G), non siano state utilizzate secondo le previsioni del PUC, è consentito il mantenimento della destinazione agricola in atto e la realizzazione degli impianti tecnologici a rete a servizio dell'agricoltura.

Art. 1.2.3 - Opere di urbanizzazione

1. Ai sensi dell'art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n. 847, integrato dall'art. 44 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e dall'art. 26 bis della Legge 28 febbraio 1990, n. 38 le opere di urbanizzazione primaria sono costituite da quell'insieme di servizi, aree e opere, che è necessario destinare alle seguenti utilizzazioni:
 - A) Sedi viarie
Le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili, le strade interne di lottizzazione, le strade di accesso alle singole proprietà e di servizio all'interno di queste, nel caso di qualsiasi tipo di insediamento;
 - B) Spazi di sosta o di parcheggio
Gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti, con esclusione dei parcheggi localizzati su sede viaria o sua integrazione.
 - C) Fognature
I condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque reflue (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete urbana nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete e gli impianti di depurazione, o, nel caso di edifici isolati equivalenti sistemi di smaltimento delle acque luride, purché adeguati alle norme vigenti in materia.
 - D) Rete idrica
Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento e accessorie, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete urbana, da acquedotto pubblico o consortile, salvo i casi di edifici isolati dotati di rifornimento diretto mediante pozzi o condutture private autorizzate dalle vigenti disposizioni in materia.
 - E) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e telefonica.
Le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e la rete telefonica, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete urbana.
 - F) Pubblica illuminazione
Le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.
 - G) Spazi di verde attrezzato.
Le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, destinate a verde con alberature ed eventuali attrezzature.
2. Ai sensi dell'art. 44 della legge 22/10/71, n. 865 e degli artt. 3-4 del D.M. 2/4/68 n. 1444 le opere di urbanizzazione secondaria sono costituite dall'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche di seguito elencati:
 - a) gli asili nido e le scuole materne, comprese le attrezzature accessorie scoperte;
 - b) le scuole dell'obbligo, comprese le attrezzature accessorie scoperte;
 - c) le delegazioni comunali;
 - d) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;

- e) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
- f) i mercati di quartiere;
- g) gli impianti sportivi di quartiere;
- h) le aree verdi di quartiere;
- i) attrezzature amministrative e pubblici servizi (uffici P.T., Protezione Civile, ecc.);
- j) i parcheggi pubblici.

Le opere di urbanizzazione secondaria e l'acquisizione delle relative aree sono realizzate dall'Amministrazione Comunale direttamente, oppure tramite convenzioni.

Gli strumenti urbanistici di attuazione determinano l'esatta destinazione e localizzazione delle opere all'interno dei perimetri di competenza, qualora non siano individuate dal PUC.

Per le zone a prevalente destinazione produttiva (industriale, artigianale, ecc.), così come per le zone a prevalente destinazione commerciale, le opere di urbanizzazione secondaria comprendono, ai sensi del DM 2/4/68 1444, servizi aziendali collettivi quali mense, sedi sindacali, sale di riunione, centri culturali, centri sociali e simili.

3. Devono inoltre essere considerate infrastrutture di urbanizzazione secondaria, le opere, di livello comunale, accessorie alla viabilità e le relative aree, le aree o strutture per il trasporto urbano e gli impianti di depurazione a livello comunale o sovracomunale.
4. Le norme di cui all'Art. 1.7.1 stabiliscono i rapporti tra gli spazi da destinare agli insediamenti di vario tipo e gli spazi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 1.2.4 - Oneri a carico dei privati

1. Tutti i proprietari di aree edificabili e di immobili all'interno delle zone A, centro storico, e B di completamento, all'atto del rilascio della Concessione Edilizia, devono corrispondere al Comune un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate all'art.16 del DPR 6 giugno 2001, n.380 e successive modifiche e integrazioni.
2. Nei casi previsti dal Piano Urbanistico Comunale, secondo le individuazioni contenute nella cartografia di piano e nelle norme di zona, i proprietari, in base alle quote di pertinenza, devono cedere al Comune le aree per la viabilità e per gli standard urbanistici, di cui al Decreto Assessore Enti Locali, Finanze e Urbanistica R.A.S. n.2266/U del 20/12/1983, a scempe degli oneri di urbanizzazione dovuti.
3. La cessione di tali aree dovrà avvenire per mezzo di apposita convenzione, preordinata al rilascio della Concessione Edilizia, nel quale dovrà essere convenuto lo scempe del costo di acquisizione delle aree cedute, determinato sulla base delle vigenti disposizioni in materia di espropriazioni per pubblica utilità, dagli oneri di urbanizzazione dovuti.
4. Nel caso in cui più proprietari si riuniscano in Consorzio volontario per l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale è necessario stipulare una convenzione con il Comune per tutti gli adempimenti previsti nel presente articolo.
5. Nel caso che la viabilità di accesso ai lotti e le reti tecnologiche non siano complete, i proprietari delle aree edificabili possono realizzare le opere necessarie al collegamento con la viabilità e le reti tecnologiche esistenti a scempe degli oneri dovuti.
6. Tale atto d'obbligo dovrà essere sancito da apposita convenzione preordinata al rilascio della concessione edilizia nel quale i privati s'impegnano a procedere all'attuazione delle medesime opere contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione stessa.

CAPO 1.3 - INDICI E PARAMETRI E RELATIVA APPLICAZIONE

Art. 1.3.1 - Indici e parametri urbanistici

1. L'urbanizzazione e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti parametri e indici urbanistici, oltre che da quelli edilizi definiti dal Regolamento Edilizio:
 - **Superficie territoriale = ST:** è la porzione di territorio comprendente sia le aree di pertinenza degli edifici (Superficie fondiaria) che le aree per le opere di urbanizzazione. Sulla ST si applica l'indice territoriale UT che determina la massima quantità di edificazione ammissibile.
 - **Superficie fondiaria = SF:** è la superficie di pertinenza degli edifici esistenti o futuri al netto delle aree da riservare, in base alle presenti norme, alle opere di urbanizzazione. Sulla superficie fondiaria si applica l'indice fondiario UF che determina la quantità massima di edificazione ammissibile.
 - **Indice di utilizzazione territoriale = UT:** rappresenta il rapporto in mq/mq fra la SC (Superficie complessiva) edificabile o edificata e la relativa superficie territoriale (ST). Determina l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del PUC è subordinata a strumento preventivo.
 - **Indice di utilizzazione fondiaria = UF:** rappresenta il rapporto in mq/mq fra la SC (Superficie complessiva) edificabile o edificata e la relativa superficie fondiaria (SF). Determina l'edificabilità nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di strumenti attuativi approvati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto.
 - **Superficie minima di intervento = SM:** è la superficie minima che può formare oggetto di intervento edilizio.
 - **Carico urbanistico = CU:** si definisce carico urbanistico di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale e in ordine alla dotazione di parcheggi privati; tale carico urbanistico è misurato convenzionalmente dall'insieme degli standard per opere di urbanizzazione e per parcheggi privati richiesti ai sensi del PUC in base alle dimensioni ed alle attività esistenti o previste nell'insediamento stesso.

Art. 1.3.2 - Potenzialità edificatoria (PE)

1. Si definisce potenzialità edificatoria di un comparto (vedi art. 1.5.1) o di un'area la quantità massima di edificazione consentita dall'applicazione congiunta dei diversi indici, parametri e vincoli previsti dal PUC.
2. La PE è attribuita ai titolari della proprietà degli immobili compresi nel comparto di attuazione o nell'area edificabile, ed è utilizzabile per la realizzazione di interventi di natura privata, intendendosi con ciò interventi attuativi del PUC realizzati da soggetti privati per le loro finalità, ovvero da Enti pubblici che, in quanto proprietari di immobili, operano in regime privatistico.
3. Qualora un'area venga espropriata, della PE spettante ai sensi del PUC a tale area, diventa titolare l'Ente espropriante.

Art. 1.3.3 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento

1. I limiti di volumetria e/o copertura, imposti dalle norme urbanistiche per le singole zone, nel caso di utilizzazione di lotto, fanno sorgere un vincolo di inedificabilità sulla parte del lotto per

l'estensione necessaria al rispetto dei rapporti volume superficie del lotto e superficie coperta / superficie del lotto.

2. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di una concessione posteriore all'11/10/1985, implica che in ogni richiesta successiva di altre concessioni per nuove edificazioni o ampliamenti che riguardino in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, anche precedentemente al vigente PUC.
3. Pertanto, ogni qualvolta, al fine di determinare la volumetria consentita o il rapporto di copertura ammesso, sia preso in considerazione, in sede di rilascio di una concessione, un determinato lotto, non è consentito enucleare successivamente parte dei terreni compresi in tale lotto, ai fini di un'utilizzazione per altri edifici, se non per la parte eventualmente eccedente quella necessaria a mantenere il rispetto dei rapporti volume/superficie del lotto e superficie coperta/superficie del lotto, rapporti determinati sulla base delle norme in vigore al momento in cui venga richiesta la concessione per la nuova edificazione.
4. In assenza di atti abilitativi posteriori all'11/10/1985, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi delle presenti Norme e del Regolamento Edilizio, nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.
5. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra zone omogenee diverse stabilita dal PUC vigente. Per "zone omogenee" si intendono quelle di cui al DA 2266/U/83 o alla LR n. 45/89 art.13. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuna delle due zone omogenee dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nella medesima zona omogenea.
6. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente a quella di introduzione del sistema autorizzativo.
7. Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile fra aree a diversa destinazione di zona, se non nei casi espressamente previsti dalle presenti norme.
8. Qualora, per qualsiasi motivo ed in qualsiasi località del territorio comunale, avvengono demolizioni di edifici esistenti, l'area residua ricade sotto la normativa di zona assegnata dal PUC
9. Il calcolo dei volumi e/o delle superfici utili relativi ai nuovi fabbricati va riferito alle superfici catastali dei lotti, sia urbani sia aree agricole. In caso di difformità tra superficie catastale e superficie reale dei lotti, eccedente in più o in meno il 10%, la richiesta di concessione edilizia è subordinata al riaccatastamento del lotto.

Art. 1.3.4 - Trasferimento di capacità insediativa tra fondi limitrofi

1. Ai fini del computo della capacità insediativa realizzabile su un'area, in base ai parametri edificatori previsti nella relativa norma di zona, è consentito utilizzare l'edificabilità di una o

più aree contigue, anche di altrui proprietà, purché aventi la medesima destinazione d'uso urbanistica¹.

2. Tale trasferimento di capacità insediativa deve essere disciplinato da un atto unilaterale di asservimento (da trascrivere nei registri immobiliari), avente carattere definitivo ed irrevocabile.
3. Le aree utilizzate a tal fine e conseguentemente risultanti prive della capacità edificatoria dovranno essere convenientemente sistemate, ove necessario, nell'interesse pubblico e secondo le prescrizioni della Commissione Edilizia, prima della fine dell'intervento edilizio.

Art. 1.3.5 - Norme transitorie sul calcolo degli indici

1. In relazione al mutamento delle modalità di espressione della potenzialità edificatoria e degli indici UF e UT, che ai sensi della presente Variante Generale sono misurati sulla base della Superficie Complessiva (SC) come definita nel nuovo RE, anziché sulla base della Superficie lorda utile (Slu) come definita nel precedente PdF, al fine di evitare difficoltà all'attuazione di opere edilizie già previste sulla base del PdF pre-vigente, si introducono le seguenti norme transitorie.
2. Per interventi edilizi nelle zone insediate B e D, nel periodo fra la data di adozione e la data di definitiva approvazione della presente Variante Generale, è consentito in via transitoria presentare richieste di concessione sulla base della potenzialità edificatoria precedentemente vigente (ossia indici del PdF pre-vigente e relative modalità di calcolo).
3. Per interventi edilizi all'interno di Piani urbanistici attuativi approvati prima dell'adozione delle presenti norme, fino alla data di scadenza delle relative convenzioni, è consentito in via transitoria presentare richieste di concessione sulla base delle modalità di calcolo della potenzialità edificatoria precedentemente vigenti (ossia espressa in termini di Slu anziché di SC); dopo la scadenza o in caso di rinnovo della convenzione si applicano comunque le nuove modalità di calcolo.
4. Nei casi suddetti il richiedente può scegliere a propria discrezione se utilizzare o meno le possibilità di cui ai precedenti commi 2 o 3, dichiarando tale scelta nella relazione illustrativa del progetto e nella tabella dei dati di progetto.

Art. 1.3.6 - Trascrizione in mappa

1. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata una copia conforme delle mappe catastali vigenti, firmate dal Responsabile dell'UTC, che viene aggiornata a cura di detto Ufficio, sulla base delle costruzioni realizzate e dei mutamenti per i quali è stata rilasciata la concessione .
2. All'atto della presentazione della domanda della concessione edilizia, il richiedente deve presentare un estratto delle mappe catastali vigenti con indicate a matita e con esatta grafia, le opere progettate e le aree (campite, con coloritura gialla leggera) sulle quali è stata computata la Superficie Fondiaria (SF) relativa agli edifici di progetto o nel caso di edifici agricoli, le unità aziendali di pertinenza. Tali indicazioni verranno riportate a cura dell'Ufficio Tecnico sulle mappe di cui al comma 1 del presente articolo. All'atto della concessione edilizia, gli edifici cui

¹ Il trasferimento di volumetria da un fondo ad un altro, al fine di consentire una maggiore edificabilità del secondo, è consentito solo quando i lotti abbiano la stessa destinazione urbanistica, siano, dunque, aree omogenee poiché, altrimenti, si verificherebbe una violazione delle norme che mirano a garantire la realizzazione di specifiche caratteristiche tipologiche in quella determinata zona. Il principio della omogeneità è dettato dalla fondamentale esigenza di evitare che, a seguito dell'asservimento, possa accentuarsi il carico urbanistico di una zona. Al contrario, il principio non ha motivo di operare quando l'area asservita è sottoposta ad un indice di fabbricabilità ancora più basso di quello attribuitole. (Cons. Stato V 3 marzo 2003 n.1172).

questa si riferisce, vengono campiti con matita rossa, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale. All'ultimazione dei lavori, edifici e relative aree vengono ripassati con segno indelebile, alla presenza del titolare della concessione edilizia. Le mappe suddette hanno pieno valore per il diniego di ulteriori concessioni edilizie qualora siano richieste nuove costruzioni i cui indici urbanistici vengono computati su aree già utilizzate per precedenti costruzioni.

3. Sono ammesse le procedure informatiche qualora il Comune sia dotato di idonei strumenti di archiviazione.
4. L'asservimento delle aree, di cui al precedente art.1.3.3, deve essere registrato e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del richiedente.

CAPO 1.4 - ATTUAZIONE DEL PUC

Art. 1.4.1 - Modalità di attuazione del PUC

1. Il PUC si attua per mezzo di strumenti attuativi preventivi, di cui all'Art. 1.4.2., e di strumenti attuativi diretti, di cui all'Art. 1.4.3.

Art. 1.4.2 - Strumenti attuativi preventivi

2. Gli strumenti attuativi preventivi, sulla base della progettazione urbanistica generale del PUC, hanno lo scopo di predisporre in modo organico lo sviluppo e la ristrutturazione urbanistica degli abitati e di dotare le aree dei servizi e delle opere di urbanizzazione previsti dalle leggi vigenti e dagli articoli delle presenti Norme, essi definiscono la progettazione urbanistica di dettaglio a premessa della progettazione edilizia delle opere.

2. La realizzazione delle opere previste dagli strumenti attuativi preventivi approvati è soggetta alla concessione edilizia, nelle forme previste all'Art. 1.4.3. 3. Sono strumenti attuativi preventivi (ovvero Piani urbanistici attuativi):

- Accordo di Programma (AP) riguardante la realizzazione di opere nei settori Industriale, Artigianale, Agricolo, Turistico, Commerciale, Residenziale e dei Servizi, ai sensi della LR n. 45/89.
 - i Piani particolareggiati, di iniziativa pubblica (PP) o privata (PdL) di cui agli articoli 13, 14, 15, 16 e 17 della legge urbanistica 1150/42 e s.m. e di cui al Titolo IV della LR 22/12/89 n. 45 e s.m.;
 - i Piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP), di cui alla Legge 18/4/62 n. 167 e s.m.;
 - i Piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi (PIP), di cui all'art. 27 della Legge 22/10/71 n. 865 e s.m.;
 - i Piani di recupero di iniziativa pubblica o privata (PdR), di cui al Titolo IV della Legge 5/8/78 n. 457;
 - i Piani di lottizzazione convenzionati (PdL), equiparati ai PP;
 - i Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale (PI) di cui alla Legge 17/2/1992 n.179 e L.R. 29 aprile 1994, n.16;
 - i Programmi integrati di recupero urbano (PRU) di cui alla Legge 4/12/1993 n. 493 e successive modificazioni.
3. L'attuazione del PUC a mezzo di strumenti attuativi preventivi è obbligatoria nelle zone omogenee C, D e G, come disposto dall'art.3 LR 1 luglio 1991, n.20. E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale intervenire con strumenti attuativi preventivi, secondo le specifiche finalità dei medesimi, in tutto il territorio comunale. E' pure facoltà dei soggetti privati proporre strumenti attuativi preventivi di iniziativa privata, secondo le specifiche finalità e limiti di ciascuno di essi, in tutto il territorio comunale.
 4. I perimetri dei comparti di attuazione, individuati graficamente nelle planimetrie del PUC possono, in sede di approvazione del Piano urbanistico attuativo, essere soggetti a modeste variazioni per farli coincidere con limiti catastali preesistenti, nei limiti di uno scostamento massimo di m 2,00 rispetto a quanto graficamente rilevabile dalla planimetria del PUC.
 5. Nelle zone e negli ambiti per le/i quali le tavole del PUC prescrivono il ricorso ad un piano attuativo, qualora all'interno dello stesso siano previsti interventi attinenti la viabilità principale e/o di interquartiere¹, questi ultimi potranno essere realizzati anche in assenza dei piani attuativi medesimi. In tale ipotesi di attuazione anticipata delle richiamate previsioni viabilistiche:
 - a) le aree destinate alla viabilità potranno essere acquisite dall'Amministrazione comunale nelle forme e nei modi di legge;

¹ In particolare le zone C3, C4 e C5

- b) i proprietari potranno addivenire alla cessione gratuita al Comune delle suddette aree con riserva a loro favore della possibilità di computare a fini volumetrici in sede di pianificazione urbanistica attuativa la quota dei volumi di pertinenza delle aree cedute;
 - c) in caso di espropriazione l'edificabilità di pertinenza, in base all'indice territoriale delle aree oggetto dell'espropriazione, spetterà all'Amministrazione Comunale.
 - d) limitatamente alle zone omogenee classificate G, i proprietari potranno addivenire alla cessione gratuita al Comune delle suddette aree con riserva a loro favore della possibilità di computare a fini volumetrici in sede di pianificazione urbanistica attuativa la quota dei volumi di pertinenza delle aree cedute con una maggiorazione pari al 10% a titolo di premio incentivante;
6. Non è consentita l'approvazione di quei piani attuativi di iniziativa privata che, pur raggiungendo la superficie minima prevista, determinano lotti residuali inferiori a tale minima estensione, pertanto tali lotti devono obbligatoriamente accorparsi all'originaria minima superficie dell'intervento.

Art. 1.4.3 - Strumenti attuativi diretti

1. Per gli interventi previsti da strumenti attuativi preventivi approvati, o per gli interventi per i quali, ai sensi delle presenti Norme e delle planimetrie del PUC, non è prescritta la formazione di uno strumento attuativo preventivo, il PUC si attua a mezzo di strumenti attuativi diretti, che sono:
 - a) la concessione onerosa;
 - b) la concessione convenzionata;
 - c) la concessione gratuita;
 - d) l'autorizzazione;
 - e) l'asseverazione ai sensi dell'art. 26 della Legge 28/2/1985 n. 47 e dell'art.15 della LR 11 ottobre 1985, n.23;
 - f) la denuncia di inizio attività ai sensi dell'Art. 1 LR 16 maggio 2003 n. 5;
 - g) i Progetti di intervento unitario o Piani di Utilizzo (PdU) di cui al successivo art. 1.4.11. assimilati al Comparto edificatorio di cui all'art. 27 della LR 45/89 modif.
2. Al fine di poter realizzare un intervento attraverso il rilascio di concessioni od autorizzazioni edilizie ovvero in forza di dichiarazioni di inizio attività è necessario che:
 - a) l'area interessata dall'intervento sia edificabile ai sensi delle normative vigenti in materia;
 - b) l'area interessata dall'intervento, secondo quanto stabilito dalle normative vigenti in materia, risulti dotata delle necessarie opere di urbanizzazione primaria o, in subordine, venga prevista la realizzazione di dette opere al servizio dell'area stessa prima o contestualmente alla realizzazione dell'intervento oggetto della richiesta di concessione o autorizzazione edilizia o della dichiarazione di inizio attività.
3. In ogni caso l'Amministrazione Comunale al momento del rilascio del titolo concessorio potrà prevedere, a carico dei soggetti interessati, la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria a scapito degli oneri dovuti, a tale titolo, ai sensi della Legge 28 gennaio 1977, n. 10.
4. L'intervento edilizio diretto - di regola consentito ove specificato nella normativa di zona - deve dimostrare l'esistenza e il soddisfacimento degli spazi a parcheggio privato indotti dal nuovo fabbisogno insediativo e dal cambio di destinazione d'uso previsto per le funzioni compatibili. Per assolvere a tale richiesta il richiedente ha facoltà di reperire le aree pertinenziali necessarie anche all'esterno del comparto/area di intervento nel raggio massimo di metri 200, misurato da qualsiasi punto all'interno del lotto, con l'obbligo di vincolo di pertinenzialità.

Art. 1.4.4 – Accordo di Programma

1. I soggetti, singoli od associati della pianificazione urbanistica territoriale, quali Regione, Provincia e Comune, possono stipulare accordi di programma finalizzati alla realizzazione di un complesso di opere nel settore industriale, artigianale, agricolo, turistico, commerciale, residenziale e dei servizi, con l'obiettivo primario di crescita economica, produttiva, di sviluppo e di riqualificazione del territorio interessato.
2. L'Accordo di programma, accompagnato dagli elaborati tecnici necessari, é uno strumento attuativo della pianificazione urbanistica comunale, ed in particolare rappresenta lo strumento di attuazione degli interventi edificatori nell'ambito delle zone territoriali omogenee con suscettività d'uso residenziale, turistico, artigianale, commerciale, direzionale classificate nel presente strumento urbanistico generale.
3. Lo scopo é quello di consentire scelte ubicazionali più razionali degli interventi edificatori in parti ampie del territorio comunale con caratteristiche omogenee ed impedire che le possibilità insediative consentite dal PUC trovino difficoltà attuative per mancanza di accordo tra i proprietari delle aree o inneschino fenomeni di semplice rendita fondiaria.
4. Gli obiettivi da raggiungere attraverso l'Accordo di Programma sono i seguenti:
 - a) conservazione dei valori paesaggistici morfologici del territorio interessato;
 - b) salvaguardia e valorizzazione di tutti i valori socioculturali presenti;
 - c) coordinamento degli interventi edilizi da attuare;
 - d) individuazione delle aree per i servizi e le attrezzature in zone già compromesse o di meno elevato interesse ambientale;
 - e) individuazione delle tipologie costruttive e delle finiture esterne dei manufatti edilizi che permettano il loro migliore inserimento nel contesto ambientale;
5. Lo studio dovrà essere condotto a partire da una accurata indagine dell'area interessata, che verrà evidenziata attraverso la redazione di una serie di carte tematiche, costituenti anche la base dell'eventuale studio di impatto ambientale; verranno in particolare evidenziati i vincoli permanenti e tutti i fattori condizionanti la progettazione e realizzazione degli interventi, nonché i criteri adottati per la individuazione delle zone di intervento.
6. Il complesso degli interventi previsti dall'Accordo di Programma si attua con le stesse procedure del Piano Particolareggiato o del Piano di Lottizzazione Convenzionata. Qualora il Piano Attuativo comporti modifiche del PUC, esso é soggetto alle procedure di approvazione proprie delle Varianti di Piano.
7. L'Accordo di Programma dovrà individuare gli strumenti e le modalità di attuazione degli interventi ed in particolare le convenzioni disciplinanti la concessione del diritto di superficie o del diritto di proprietà delle aree interessate.
8. L'Accordo di Programma, per essere considerato strumento di attuazione del PUC, dovrà contenere gli elaborati ed allegati di cui all'Art. 1.4.5 seguente.

Art. 1.4.5 – Piani particolareggiati (PP)

1. I PP sono compilati dall'Amministrazione Comunale ed adottati dal Consiglio Comunale sentito il parere della Commissione Edilizia, e previo parere del competente servizio di igiene pubblica della ASL.
2. Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'indicazione esecutiva di ogni opera - sia di competenza pubblica sia di iniziativa privata- compresa nel PP, questo dovrà specificatamente comprendere:
 - a) l'indicazione delle aree da acquisire comunque al patrimonio pubblico per qualsiasi scopo, accompagnata dal corrispondente elenco catastale dei costi di esproprio in base alle valutazioni conseguenti alla legge n° 10/77 e successive disposizioni;

- b) l'indicazione delle aree condizionate ad eventuali interventi per comparti ed ove ritenute necessarie, le dimensioni ed i confini dei comparti stessi;
- c) l'ubicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione e le modalità di riparto ed oneri corrispondenti;
- d) l'indicazione delle aree e dei fabbricati condizionati ad interventi convenzionati;
- e) l'indicazione degli strumenti di legge ai quali si intende ricorrere per l'attuazione degli interventi;
- f) l'indicazione dei tempi di validità del PP e delle opere in esso previste;

Ogni altro elaborato richiesto dalla normativa regionale vigente.

Art. 1.4.6 – Piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP)

1. Il piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167, e successive modifiche, si attua sia in zone edificate che in zone non edificate con interventi di nuova costruzione e/o di recupero del patrimonio edilizio esistente. Nei PEEP che prevedono interventi di restauro, risanamento o ristrutturazione di edifici o parti di edifici, il Comune può invitare i proprietari a realizzare gli interventi previsti sulla base di una convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865.
2. Nell'ambito dei PEEP è consentita la previsione di attività produttive e terziarie convenzionate purché compatibili e commisurate con la residenza. Per quanto riguarda il dimensionamento del piano nonché le modalità di determinazione del prezzo di cessione delle aree si applicano le disposizioni di legge vigenti.
3. I PEEP ai sensi delle leggi 167/72, 765/67, 865/71, 10/77 e successive modifiche ed integrazioni, sono compilati a cura dell'Amministrazione Comunale ed adottati dal Consiglio Comunale sentito il parere della Commissione Edilizia, in base alle leggi in materia nazionali e regionali vigenti al momento dell'adozione.
4. Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione di ogni opera compresa nel piano questo dovrà indicare:
 - a) le opere che entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune;
 - b) lo schema della convenzione-tipo per la concessione in diritto di superficie dei lotti edificabili;
 - c) le aree da cedere in proprietà a cooperative edilizie ed ai singoli ed il prezzo di cessione;
 - d) gli Enti cui competono i diversi interventi, contenuti nel piano.
5. I PEEP dovranno comprendere le indicazioni catastali e le valutazioni degli oneri e dei costi e quanto altro previsto per i PP.

Art. 1.4.7 – Piani per Insediamenti Produttivi (PIP)

1. I PIP, ai sensi dell'art. 27 della legge n° 865/71 e successive modifiche nazionali e regionali, sono compilati a cura dell'Amministrazione Comunale o da altro Ente Pubblico a livello consortile, comprensoriale o regionale a ciò delegato dall'Amministrazione Comunale.
2. I PIP sono adottati dall'Amministrazione Comunale sentito il parere della Commissione Edilizia, e previo parere del competente servizio di igiene pubblica della ASL, nell'ambito del PUC e degli strumenti urbanistici a livello sovraordinato in base alle leggi in materia nazionali e regionali vigenti al momento dell'adozione.
3. Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione di ogni opera compresa nel PIP, questo dovrà indicare:
 - a) le aree che entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune;

- b) lo schema della convenzione-tipo per la concessione in diritto di superficie dei lotti edificabili;
 - c) le aree da cedere in proprietà ed il prezzo di cessione;
 - d) i tempi di attuazione all'interno del periodo di validità del PIP;
 - e) le opere antinquinamento e le relative procedure di gestione ai sensi della legge n. 319/76 e relativi criteri di applicazione.
4. I PIP dovranno comprendere le indicazioni catastali e le valutazioni degli oneri e dei costi e quanto altro previsto per i PP.

Art. 1.4.8 – Piani di Recupero (PdR)

1. I Piani di recupero dovranno contenere tutti gli elementi previsti dalle leggi vigenti per le zone soggette a recupero e le normative riguardanti i Piani Particolareggiati. Possono essere sia di iniziativa pubblica, sia di iniziativa privata.
2. ***Piani di Recupero di iniziativa pubblica***
- a) I Piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree individuati dal successivo art. 1.4.16, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento (UM).
 - b) I PdR sono approvati con la deliberazione del Consiglio Comunale con la quale viene deciso sulle opposizioni presentate al Piano ed hanno efficacia dal momento in cui questa abbia riportato il visto di legittimità di cui agli artt. 20 e 30 della legge 22.10.89, n.45.
 - c) Per quanto non stabilito nel presente titolo si applicano ai PdR le disposizioni previste per i Piani Particolareggiati dalla vigente legislazione Regionale e, in mancanza, da quella statale.
 - d) I Piani di recupero di iniziativa pubblica si applicano:
 - 1. per gli interventi che si intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 1 lettera a) della legge 457/78, anche avvalendosi degli Istituti Autonomi per le Case Popolari, nonché, limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante convenzionamento con i privati;
 - 2. per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
 - 3. per gli interventi da attuare, mediante esproprio od occupazione temporanea, previa diffida, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento (UM), in caso di inerzia dei medesimi.
 - e) L'esproprio può aver luogo dopo che il Comune abbia diffidato i proprietari delle UM a dare corso alle opere previste dal PdR, con inizio delle stesse entro un termine non inferiore ad un anno dalla diffida stessa.
 - f) Il Comune, sempre previa diffida, può provvedere alla esecuzione delle opere previste dal PdR, anche mediante occupazione temporanea con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute.
 - g) Il Comune può affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai proprietari singoli o riuniti in consorzio che eseguono gli interventi previsti dal PdR.
3. ***Piani di Recupero di iniziativa privata***
1. I proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, sulla base dell'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di Piani di recupero. La proposta di Piano é adottata con deliberazione del Consiglio Comunale unitamente alla convenzione contenente le previsioni stabilite dall'art.28 quinto comma della legge 17 Agosto 1942 n.1150.

Art. 1.4.9 – Piani di lottizzazione convenzionati (PdL)

1. Sulle aree non urbanizzate, nonché nelle zone omogenee con prescrizione di Piano attuativo, come disposto dall'art.3 LR 1 luglio 1991, n.20¹, l'edificazione è condizionata all'adozione da parte del Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, e previo parere del competente servizio di igiene pubblica della ASL, di un Piano di Lottizzazione convenzionato a norma dell'art. 28 della legge urbanistica N. 1150/42.
2. I PdL possono disciplinare:
 - a) zone con destinazione residenziale o produttiva (industriale, artigianale, agricola, ecc.) o mista;
 - b) zone per attività di interesse pubblico (attrezzature commerciali, alberghiere, turistiche, sportive, ricreative, ecc.).
3. Il PdL oltre alle indicazioni tecniche e normative per l'individuazione esecutiva di ogni opera, dovrà specificatamente indicare:
 - a) le aree da cedere al patrimonio pubblico per qualsiasi scopo, accompagnata da corrispondente elenco catastale;
 - b) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione ed il riparto degli oneri corrispondenti;
 - c) la suddivisione dell'area del PdL in lotti di intervento con tutte le indicazioni planovolumetriche e normative per la esatta definizione dei singoli fabbricati;
 - d) la destinazione d'uso di tutti gli edifici e delle singole parti;
 - e) i tempi di attuazione;
 - f) ogni altro impegno ed onere convenuto nel pubblico interesse.
4. Il PdL per attività di interesse pubblico, oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione esecutiva di ogni opera, dovrà specificatamente indicare quanto specificato al punto 3 precedente, lettere a), e), ed in corrispondenza delle restanti lettere quanto appresso:
 - h) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione ed il riparto degli oneri corrispondenti;
 - i) la suddivisione dell'area del PdL in lotti o comparti di intervento con tutte le indicazioni planovolumetriche e normative per la esatta definizione delle varie attrezzature, servizi, impianti, fabbricati, ecc.;
 - j) la destinazione d'uso di tutti gli impianti, fabbricati, ecc. o loro parti;
 - k) il testo della convenzione redatto sulla base della convenzione-tipo ai sensi della legge n.10/77, che dovrà comunque espressamente prevedere quanto indicato al punto 3 precedente, lettera f), considerando che il regime di gestione dovrà assicurare l'equo uso sociale dei servizi;
 - l) le modalità di esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune in caso di vendita, costituzione di diritti reali, locazione.
5. Il Sindaco, ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree soggette a PdL a presentare entro 90 gg. un progetto di lottizzazione delle aree stesse indicando eventualmente i requisiti generali istruttori. Decorso inutilmente il termine, oppure accertata la mancata disponibilità di una parte dei proprietari a dare seguito all'invito, il Sindaco provvederà a promuovere un Piano di lottizzazione d'ufficio (PLU) seguendo l'iter della normativa vigente.
6. Il progetto di PLU, quando approvato, verrà notificato ai proprietari delle aree, i quali entro 30 giorni potranno ancora accettarlo ed attuarlo. In caso contrario, esperiti gli adempimenti d'ufficio, il Comune darà pratica attuazione ad espropriazioni ed opere di urbanizzazione.

Art. 1.4.10 – Programmi integrati d'intervento, Programmi integrati di Riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale

¹ Zone C, D, G

1. Questi strumenti urbanistici hanno lo scopo di avviare iniziative volte a riqualificare il tessuto urbanistico edilizio ed ambientale attraverso una serie di opere caratterizzate dalla presenza di una pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, comprese le opere di urbanizzazione, con una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la funzionalità degli interventi, é previsto il concorso di più operatori e risorse finanziarie pubbliche e private.
2. Essi possono riguardare:
 - a) zone di frange esterne di abitati, nelle quali si riscontri carenza di strutture urbane e di servizi, ed al cui interno siano presenti aree inedificate e degradate;
 - b) centri minori oggetto di sensibili sviluppi insediativi con servizi inadeguati;
 - c) nuclei di urbanizzazione rada e diffusa, privi di servizi ed elementi infrastrutturali, nonché di una specifica identità urbanistica;
 - d) parti di centri urbani con forti fenomeni di congestionamento;
 - e) aree con destinazioni produttive e terziarie dismesse, parzialmente utilizzate o degradate, ma con forte capacità di polarizzazione urbana.
3. Tali programmi sono redatti dal Comune, o possono essere elaborati da soggetti pubblici o privati singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro e presentati al Comune, che ne é il soggetto proponente. I Programmi Integrati di Intervento godono di una maggiore libertà localizzativa e della possibilità di prevedere nuove costruzioni; essi potranno essere utilizzati per la realizzazione di interventi nell'ambito delle zone agricole con vocazione turistico-ricettiva e commerciale, artigianale, direzionale.
4. I Programmi Integrati di Recupero Urbano (PRU) sono volti alla riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale al servizio prevalente del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, localizzato nei piani di zona di cui alla legge 18 Aprile 1962 n.167, e di quello degli IACP e dei Comuni non ricompreso negli stessi, nonché del patrimonio di edilizia residenziale di proprietà di altri enti locali o dello Stato.
5. Essi prevedono un insieme coordinato e sistematico di interventi, organizzato sulla base di una proposta unitaria e sono attuati con il concorso di risorse pubbliche e private.
6. I soggetti interessati possono essere gli IACP e le altre amministrazioni pubbliche, statali o locali, proprietarie di immobili oggetto di intervento, nonché soggetti privati quali imprese di costruzione, cooperative di produzione e lavoro, cooperative di abitazione.
7. Tali soggetti formulano proposte su aree od immobili nelle loro disponibilità, ovvero nell'ambito di insediamenti di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune, con il quale sottoscrivono apposita convenzione.
8. Gli interventi attuabili, sia pubblici che privati, possono riguardare:
 - a) la manutenzione straordinaria, l'ammodernamento, la sostituzione, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti a rete;
 - b) l'inserimento di elementi di arredo urbano;
 - c) la realizzazione, la manutenzione ed ammodernamento di opere di urbanizzazione secondaria;
 - d) la edificazione di completamento;
 - e) la edificazione di integrazione dei complessi urbanistici esistenti;
9. Al fine di realizzare il concorso di risorse private nell'attuazione dei PRU, per le finalità di riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, é possibile associare agli interventi pubblici, uno o più dei seguenti interventi da realizzare con finanziamento privato, ovvero in autofinanziamento da parte dei soggetti pubblici:

- a) aumento della superficie utile mediante frazionamento e aumento di volumetria o modifica delle destinazioni d'uso, nell'ambito della ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) dell'art.31 legge 457/78, dei fabbricati pubblici; in questo caso il soggetto attuatore acquisisce, in tutto o in parte, le superfici aggiunte o trasformate. Le aree per la realizzazione degli interventi coincidono con parte della superficie fondiaria su cui insistono i fabbricati pubblici ed il soggetto attuatore agisce in regime di diritto di superficie o di sopraelevazione concesso dal soggetto proprietario degli immobili sulla base di una convenzione o atto d'obbligo;
 - b) completamento degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, mediante la realizzazione di opere e fabbricati nei limiti planimetrici e volumetrici indicati dai piani di zona vigenti e non ancora ultimati, anche in variante alle destinazioni d'uso previste; in questo caso il soggetto attuatore, al fine di realizzare fabbricati residenziali e non residenziali, interviene su aree interne ai piani di zona, se tali aree non sono espropriate e il soggetto attuatore ne é proprietario o ne ha la disponibilità, lo stesso interviene direttamente, mentre se il soggetto attuatore non é proprietario, il Comune espropria le aree e le assegna al soggetto attuatore; se invece le aree sono già state espropriate, ma non ancora assegnate, il Comune le assegna al soggetto attuatore;
 - c) ristrutturazione urbanistica degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, mediante l'aumento dei pesi insediativi all'interno dei piani di zona o di altri piani di attuazione; in questo caso il soggetto attuatore realizza nuovi fabbricati residenziali e non residenziali all'interno dei piani stessi; le aree per la realizzazione degli interventi coincidono con le aree destinate dal piano di zona a standard urbanistici o alla realizzazione di programmi di edilizia agevolata e convenzionata, valgono le considerazioni del punto precedente;
 - d) integrazione degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica mediante realizzazione di edilizia residenziale e non residenziale in aree "contigue" o in aree "prossime", intendendosi con "contigue" quelle direttamente confinanti con le aree di pertinenza degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica o da esse separate da aree od opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e con "prossime" quelle localizzate in modo da permettere l'effettiva integrazione funzionale degli interventi rispetto all'insediamento considerato; in questo caso il soggetto attuatore interviene su aree di sua proprietà e di cui ne abbia la disponibilità e assicura le aree e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio dei nuovi insediamenti e di quelli esistenti;
 - e) realizzazione, anche su aree esterne agli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, di alloggi-parcheggio se necessari all'attuazione degli interventi di recupero; in questo caso il soggetto attuatore provvede alla realizzazione ed alla gestione degli alloggi-parcheggio, convenzionandosi con il Comune e ne ottiene la piena disponibilità al termine previsto dalla convenzione medesima. I soggetti privati, attuatori degli interventi sopra descritti, nell'ambito della proposta unitaria di cui all'art., comma 2, della legge 493/93 dovranno farsi carico di una quota degli oneri conseguenti alla realizzazione degli interventi pubblici proporzionale al valore economico stimato delle opere private realizzate. Tale quota, in quanto finalizzata a partecipare al recupero degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica già esistenti, é indipendente dall'obbligo di provvedere in tutti o in parte alla predisposizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dei nuovi interventi eseguiti dai privati.
10. L'Amministrazione comunale dovrà procedere a definire le priorità, i criteri per la formazione e l'attuazione dei Programmi con riguardo ai seguenti aspetti:
- a) l'individuazione degli ambiti prioritari di intervento;
 - b) la predisposizione dei programmi preliminari di intervento;
 - c) l'indizione del confronto concorrenziale di evidenza pubblica;
 - d) la predisposizione dei programmi definitivi e la loro attuazione.
11. Individuazione degli ambiti d'intervento
- Ai fini della localizzazione verranno considerati preferibilmente gli insediamenti nell'ambito di contesti urbani degradati, così come indicati con deliberazione del Consiglio Comunale

opportunamente integrati con altri ambiti territoriali suscettibili di recupero e riqualificazione, o previsti dal PUC.

12. Predisposizione dei Programmi preliminari d'intervento
Per l'ambito prioritario di intervento individuato, il Comune potrà predisporre un Programma Preliminare contenente gli obiettivi e le ipotesi di riassetto e trasformazione urbana, a cui necessariamente le proposte dei soggetti attuatori dovranno attenersi, basati sulle indicazioni fondamentali di carattere urbanistico e programmatico fornite dal PUC. Sarà cura del Comune inserire all'interno dei vari Programmi Preliminari una eventuale ipotesi di piano finanziario da cui risulti la stima sommaria dei costi di realizzazione degli interventi pubblici, gli oneri ed i contributi ricavabili dai soggetti attuatori dei programmi integrati di intervento, nonché i corrispettivi delle eventuali concessioni di edifici pubblici.
13. Il Programma integrato è approvato, previo parere della Commissione Edilizia, dal Consiglio Comunale. La deliberazione è soggetta al controllo di legittimità ai sensi degli artt. 20 e 30 della LR 22 dicembre 1989, n.45 e s.m.

Art. 1.4.11 - Elementi costitutivi degli strumenti attuativi preventivi

1. Gli strumenti attuativi preventivi di cui all'Art. 1.4.2, devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:
 - a) schema di convenzione;
 - b) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;
 - c) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei Piani particolareggiati pubblici, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
 - d) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
 - e) stato di fatto contenente fra l'altro: rilievo del verde esistente; costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; elettrodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù; viabilità e toponomastica; altri eventuali vincoli;
 - f) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
 - g) planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1.000, indicante: -numerazione dei lotti dei comparti di intervento, -spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), -eventuali utilizzazioni in sotterraneo, -servizi centralizzati, -spazi per servizi, -reti stradali veicolari, pedonali e ciclabili debitamente quotate ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal PUC, -spazi di parcheggio e di sosta pubblici e spazi di parcheggio privati;
 - h) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici ad integrazione delle disposizioni del PUC;
 - i) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, con relativa previsione di spesa di massima;
 - l) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa;
 - m) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano; le norme devono in particolare chiarire quali elementi del piano attuativo siano vincolanti per i successivi interventi edilizi e quali elementi possono eventualmente essere variati, e l'entità ammissibile di tali variazioni;
 - n) relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
 - o) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;
 - p) dichiarazione del sindaco attestante che il piano particolareggiato in questione ricade o meno:
 - all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi della Legge 29 giugno 1939 n. 1497;
 - all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale;
 - all'interno della zona territoriale omogenea A o in area d'interesse ambientale.

2. Per i piani di iniziativa pubblica non sono richiesti gli elementi di cui ai precedenti punti f) e p).
3. Lo schema di convenzione di cui al comma 1 lettera a) deve contenere:
 - a) i dati dell'intervento, dimensionato in superficie territoriale, superficie lorda edificabile relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste, numero degli abitanti o degli addetti insediabili, quantificazione e destinazione degli standard urbanistici e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
 - b) le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
 - c) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
 - d) gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
 - e) i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
 - f) le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano particolareggiato o nel progetto di intervento;
 - g) nei casi previsti dalla Legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
 - h) gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio della Amministrazione Comunale, siano necessari, per una corretta attuazione degli interventi previsti.
4. I Piani di Lottizzazione, redatti e firmati da un architetto/ingegnere abilitato a termini di legge devono:
 - a) prevedere, secondo un disegno organico, la sistemazione dell'intera area di intervento prevista nella carta della zonizzazione;
 - b) prevedere le opere di urbanizzazione primaria e la loro realizzazione ai sensi della legge n.10/1977, nonché la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le indicazioni specifiche di zona;
 - c) inquadarsi nelle previsioni del Piano Urbanistico Comunale senza pregiudicare le linee e gli sviluppi anche per quanto attiene la rete stradale principale;
 - d) essere approvate con delibera del Consiglio Comunale in conformità a quanto previsto. I progetti di lottizzazione devono essere redatti secondo quanto previsto nel Regolamento Edilizio.

5. Rispetto della zonizzazione acustica

Tutti i nuovi strumenti attuativi preventivi, devono essere accompagnati da una "Relazione acustica" finalizzata a verificare il rispetto della L 447/95 e successive modificazioni e integrazioni. La Relazione acustica contiene l'indagine sul clima acustico preesistente e atteso nella zona interessata dal Piano attuativo. Con riferimento al DPCM 14/11/1997 e sue successive modificazioni o integrazioni, i livelli di rumore equivalenti da rispettare sono quelli prescritti per le classi indicate nella Zonizzazione acustica approvata dal Comune.

Per clima acustico atteso si deve intendere quello atteso a seguito della realizzazione dell'intervento oggetto del Piano attuativo, tenendo inoltre conto della realizzazione anche successiva della Variante alla SS 131.

Qualora il livello di rumore atteso nell'insediamento non rispetti le soglie di cui sopra, il Piano attuativo deve introdurre tutti gli accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, ecc.) tale da garantire nel nuovo insediamento il rispetto delle soglie suddette.

Art. 1.4.12- Progetti di intervento unitario – Piani di utilizzo (PdU)

1. In comparti edificatori specifici nei quali gli interventi sono da coordinare opportunamente, o nei quali è prevista, a carico dei soggetti attuatori la contestuale realizzazione e cessione di specifiche opere di urbanizzazione primaria e di aree per standard, il PUC prevede che sia presentato un progetto unitario (Piano di utilizzo: PdU) accompagnato da convenzione che disciplina la realizzazione e cessione gratuita delle opere di urbanizzazione.
2. Il perimetro dei comparti edificatori nei quali è prescritto un tale progetto unitario convenzionato è individuato nelle planimetrie del PUC.
3. Il Piano di utilizzo deve essere presentato precedentemente o contemporaneamente alla richiesta della concessione edilizia, da tutti o da parte dei proprietari aventi titolo interessati, ai sensi dell'art.3 LR 20/91. L'esame del Piano di utilizzo avviene secondo le modalità procedurali proprie delle concessioni edilizie con il parere preventivo obbligatorio della Commissione Edilizia. Il procedimento si concluderà con la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con il quale i proprietari o gli aventi titolo interessati alla effettiva realizzazione del PdU si obbligano ad eseguire gli interventi conformemente a quanto previsto nel Piano di utilizzo stesso o, comunque, a rispettarne le previsioni.
4. IL PdU può modificare non sostanzialmente il posizionamento delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie individuate nelle tavole del PUC senza incrementare la potenzialità edificatoria PE né ridurre le aree ad uso pubblico e a condizione che le modificazioni introdotte siano compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica imposte da strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati: in tal caso il PdU è approvato dalla Giunta Comunale.
5. Il PdU definisce :
 - le opere di urbanizzazione primaria da realizzare direttamente dal privato, comprensive delle quote previste di standard urbanistici, anche se non specificamente individuate nelle tavole del PUC;
 - le modalità di attuazione di dette opere di urbanizzazione da concordare preventivamente con l'UTC;
 - le destinazioni d'uso, la sistemazione delle aree e dei percorsi ed eventualmente gli schemi planovolumetrici e tipologici previsti.
6. Il PdU è presentato preventivamente o contestualmente alla richiesta della concessione e viene esaminato secondo le modalità procedurali proprie di quest'ultima.
7. Il rilascio delle concessioni edilizie, all'interno delle aree soggette a PdU, è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che impegni tutti i proprietari e/o aventi titolo a realizzare gli interventi secondo le modalità previste nel PdU stesso e comunque al rispetto delle previsioni in esso contenute. Tale atto verrà registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese dei proprietari richiedenti.
8. Il PdU si attua attraverso il rilascio di concessioni edilizie; qualora il PdU presenti un livello di dettaglio adeguato delle opere di urbanizzazione e degli edifici, esso, ha valore di concessione edilizia rilasciabile previa sottoscrizione/trascrizione dell'atto d'obbligo. In tal caso le successive eventuali varianti in corso d'opera seguono l'iter ordinario previsto per la concessione edilizia .

Art. 1.4.13- Modalità di attuazione

1. Gli interventi da realizzare in un ambito territoriale per cui il PUC prescrive il progetto unitario o l'intervento preventivo, sono rispettivamente attuati a mezzo della concessione con allegato atto d'obbligo, ovvero previa approvazione di strumento urbanistico attuativo, di iniziativa

pubblica o privata, estesi all'intero ambito territoriale soggetto rispettivamente a progetto unitario o piano attuativo.

2. Ove detto ambito territoriale comprenda diverse proprietà, il primo intervento attuativo può essere assentito a mezzo di concessione solo alla duplice condizione che sia presentato assieme al progetto delle opere da realizzare sulle aree di proprietà del richiedente il progetto unitario, relativo all'intero ambito, e che quest'ultimo sia assentito, contestualmente a quello afferente il primo intervento.
3. Il progetto unitario deve essere generalmente corredato dall'assenso (espresso in atto pubblico od in scrittura privata con sottoscrizione autenticata) degli altri proprietari, con impegno dei medesimi ad attenersi, nell'attuazione degli interventi da realizzare sulle loro aree, alle previsioni del progetto unitario. In mancanza di tale atto, l'Amministrazione notifica agli altri proprietari il progetto unitario, con invito a presentare memorie e documenti entro un termine non inferiore a trenta giorni; raccolti gli elementi istruttori necessari, il competente organo provvede previa deliberazione della Giunta Comunale (relativa al progetto unitario e all'atto d'obbligo) a stipulare l'atto e a rilasciare la relativa concessione edilizia .
4. La deliberazione e la concessione sono notificati agli altri proprietari, con avvertenza che gli interventi di loro competenza saranno assentiti mediante concessione edilizia solo se conformi al progetto unitario approvato; gli interventi difformi dal progetto unitario saranno, invece, soggetti alla preventiva approvazione di un nuovo PdU che tenga conto anche delle opere già realizzate e dell'assetto già configurato.
5. Negli ambiti territoriali da disciplinare con strumento urbanistico attuativo o con progetto unitario, la potenzialità edificatoria massima, ancorché realizzabile con riferimento solo ad alcune aree, e ottenibile con l'applicazione di indici differenziati per sub-zone, s'intende attribuita uniformemente a tutte le aree comprese nel perimetro definito dalle tavole di progetto, così da realizzare l'indifferenza dei proprietari rispetto alle diverse destinazioni o agli eventuali vincoli e/o limitazioni interessanti le originarie particelle catastali. Sono però sottratte a tale regime le aree già appartenenti al demanio statale o ad altro demanio pubblico, le quali - anche se campite dal PUC come aree edificabili- non sono computate per determinare la potenzialità edificatoria massima dell'ambito territoriale.
6. L'esecuzione di opere e di impianti pubblici, previsti negli ambiti territoriali da disciplinare con progetto unitario o con strumento urbanistico attuativo, può avvenire - previa approvazione del relativo progetto anche prima del rilascio della concessione convenzionata o dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo; nei casi suddetti o nei casi in cui l'eventuale cessione gratuita delle aree di urbanizzazione al Comune sia antecedente l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo o del progetto unitario, la capacità edificatoria attribuita alle relative aree resta però al proprietario cedente, il quale la utilizza sulle altre aree comprese nel medesimo ambito territoriale. Altrettanto vale per il caso in cui l'opera o l'impianto pubblico o di uso pubblico siano attuati, d'intesa con il Comune, d'iniziativa del proprietario e a sua cura e spese, in assolvimento di obblighi connessi con edificazioni future.

Art. 1.4.14-Convenzioni speciali

1. Per disciplinare la realizzazione delle opere di interesse pubblico previste nelle zone omogenee G ed S, di cui ai Titoli successivi, e i relativi criteri di utilizzazione, qualora dette opere vengano realizzate o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale, nonché per regolamentare le eventuali modalità d'uso transitorio delle aree a destinazione pubblica ma non ancora utilizzate a tal fine, l'Amministrazione Comunale può ricorrere a convenzioni speciali da definire di volta in volta quanto a contenuto particolare e durata.

Art. 1.4.15 - Comparti assoggettati ad obbligo di strumento attuativo preventivo: interventi ammessi in assenza dello strumento attuativo

1. In tutte le zone omogenee di cui ai Titoli successivi delle presenti norme, nei comparti assoggettati all'obbligo di approvazione di uno strumento attuativo preventivo, in assenza di tale strumento, sono consentiti esclusivamente, salvo diversa disposizione dei successivi articoli, gli interventi MO, MS, nonché gli interventi RC e RE che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari o parti di esse, con il mantenimento delle destinazioni d'uso in essere.

Art. 1.4.16 - Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente

1. Le zone di recupero, ovvero le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ai sensi della Legge 5 agosto 1978 n. 457, coincidono generalmente con le zone classificate "A" e "Br" dal PUC e con le altre zone individuate come tali dal Consiglio Comunale con la delibera di adozione del PUC. Ulteriori zone di recupero potranno essere identificate in seguito con semplice delibera del Consiglio Comunale.
2. I Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata di cui al Titolo IV della Legge 5/8/78 n. 457 possono essere applicati solo nelle Zone di recupero.

Art. 1.4.17 – Iniziativa dei proprietari

1. I Piani Particolareggiati di iniziativa privata, i Piani di Lottizzazione, i Piani di Recupero di iniziativa privata, i Progetti unitari di intervento sono promossi solidalmente e pro-quota da tutti i proprietari degli immobili compresi nel relativo comparto, i quali ne propongono il progetto all'approvazione comunale.
2. Qualora, tuttavia, uno o più proprietari di terreni inclusi nelle zone omogenee C, D e G, dimostrino che non esiste la possibilità di predisporre un piano attuativo per causa del mancato assenso degli altri proprietari, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre uno studio urbanistico esteso all'intera area. In tale ipotesi, ai sensi dell'art.3 della LR n.20/91, il Piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente ed i relativi oneri saranno ripartiti tra i diversi proprietari. In tal caso i promotori dovranno comunque, nella proposta di Piano, fare salvi i diritti reali degli altri proprietari in base all'applicazione delle norme urbanistiche ed edilizie.
3. I proponenti attueranno il Piano per le quote di loro competenza; sulle restanti parti, in caso di perdurante inerzia dei proprietari, si procederà con interventi sostitutivi.
4. La procedura prevista al punto 2 precedente non è applicabile ai Progetti unitari di intervento (PdU), per i quali si fa riferimento a quanto previsto dal Codice civile per i Comparti edificatori.

Art. 1.4.18 – Inerzia dei proprietari

1. In caso di inerzia dei proprietari nella formazione e/o attuazione di un Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, di un Piano di Lottizzazione o di un Progetto unitario di intervento le procedure di intervento sostitutivo, previste dalla legge, risultano come di seguito specificato.
2. Nel caso di inerzia nella formazione degli strumenti di cui al punto 1, ad eccezione del PdU, il Comune può procedere alla adozione dello strumento attuativo, secondo quanto previsto dall'Art. 28 della L. 457/1978. Relativamente ai PdU vale quanto esposto al punto 4 dell'art. 1.4.17 precedente.
3. Nel caso di inerzia nell'attuazione degli strumenti di cui al punto 1, ad eccezione del PdU, il Comune può procedere, nei confronti dei proprietari inadempienti, all'attuazione pubblica delle

previsioni del Piano, secondo quanto previsto dall'Art. 23 della L 1150/1942, dall'Art. 13 della L 10/1977 e dall'Art. 28 della L 457/1978.

Art. 1.4.19 – Valutazione preventiva

1. I soggetti che hanno titolo al rilascio della concessione edilizia, prima della presentazione della domanda possono richiedere all'UTC una valutazione preventiva su uno schema preliminare di progetto.
2. Tale richiesta ha lo scopo di rendere note, preliminarmente all'esecuzione del progetto definitivo, eventuali condizioni relativamente agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano dell'opera edilizia da eseguire, laddove questi possano assumere rilevanza per le caratteristiche, la consistenza o la localizzazione dell'opera stessa. In modo particolare tali condizioni fanno riferimento ai problemi di accessibilità, di sosta degli autoveicoli, dei rapporti tra le varie unità fondiarie.
3. Le modalità di redazione del progetto preliminare ed i relativi elaborati dovranno evidenziare le condizioni di stato di fatto e di progetto indicate al punto 2; in modo particolare è richiesto:
 - a. planimetria 1:500 di inquadramento
 - b. planimetria 1:200 comprendente l'intorno dell'unità fondiaria su tutti i lati comprendente l'unità immobiliare su cui sarà poi richiesta la concessione, finalizzata a dimostrare come ci si collega alla viabilità urbana principale in termini di accessibilità e di sosta degli autoveicoli.
 - c. planimetria 1:200 degli interventi previsti
 - d. profili prospettici 1:200 d'insieme
 - e. documentazione fotografica utile a documentare lo stato di fatto
 - f. relazione illustrativa che descrive gli interventi previsti
 - g. planimetria catastale di tutte le unità immobiliari interessanti l'unità fondiaria
4. La valutazione preventiva è rilasciata dal responsabile dell'ufficio tecnico sentito il parere della Commissione edilizia. Le valutazioni così espresse, in merito alle scelte progettuali generali definite dallo schema preliminare sugli aspetti indicati al comma 2, vincolano il Comune nel successivo esame del progetto definitivo per un periodo non superiore ai 365 gg., facendo salvo, comunque l'entrata in vigore, nel frattempo di nuove previsioni in contrasto con le opere oggetto del parere medesimo.
5. La valutazione preventiva è rilasciata entro sessanta giorni dalla richiesta.
6. Il RE individua i casi per cui la richiesta di valutazione preventiva è da ritenersi obbligatoria e non facoltativa.

Art. 1.4.20 – Poteri di deroga

1. L'Amministrazione Comunale può esercitare la deroga sulle norme del Piano Urbanistico Comunale e su quelle del Regolamento Edilizio esclusivamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico¹ nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel DLgs 29 ottobre 1999, n.490 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia².
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati soltanto

¹ Per edifici ed impianti di interesse pubblico devono intendersi quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano –enti pubblici o privati- siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, ecc.: conventi, poliambulatori, alberghi, impianti turistici, biblioteche, teatri, ecc.

² Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L 7 agosto 1990, n.241.

quando si tratti di edifici dei quali rimanga immutata la funzione, fermo restando che l'indice di fabbricabilità non può superare in alcun caso i valori massimi previsti dal DA 2266/U/83 per le singole zone territoriali omogenee.

3. In ogni caso la deroga deve essere concessa previa stipula di apposita convenzione da approvarsi in Consiglio comunale, con la quale sia assicurato il rispetto nel tempo della destinazione dell'immobile per uso pubblico.
4. Negli altri casi, si osservano le particolari disposizioni di legge di seguito riportate.
 - 1) Le opere necessarie per eliminare le barriere architettoniche negli edifici pubblici o aperti al pubblico, da innovare o di nuova costruzione, nonché occorrenti per realizzare percorsi attrezzati per installare dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.
 - 2) Al fine di eliminare le barriere architettoniche, le autorizzazioni relative ad interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e le concessioni relative agli interventi di ristrutturazione edilizia possono essere rilasciate, in deroga agli standard, limiti o vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, con le procedure di legge (Art. 16 L 657/67 e art. 41-quater L 1150/42).
 - 3) La deroga è concessa esclusivamente per garantire l'uso e l'accessibilità delle strutture e degli spazi interessati dall'intervento per i quali non sia possibile provvedere secondo le prescrizioni delle leggi a causa degli impedimenti di cui sopra.
 - 4) L'approvazione dei progetti edilizi presentati da soggetti pubblici o privati concernenti immobili da destinare alle comunità alloggio e ai centri socio-riabilitativi per persone affette da gravi svantaggi fisici, ove localizzati in aree vincolate o a diversa specifica destinazione, costituisce¹ variante allo strumento urbanistico generale, fatte salve le norme di protezione del paesaggio.
 - 5) La concessione è rilasciata dopo l'approvazione del progetto in Consiglio comunale, e dopo l'espletamento delle procedure previste per le varianti allo strumento urbanistico generale stabilite nell'art.20, comma 6, della LR 45/89, ed è subordinata al vincolo di destinazione almeno ventennale nell'uso effettivo dell'immobile.
 - 6) Il venire meno di tale uso prima del ventesimo anno comporta il ripristino dell'originaria destinazione urbanistica dell'area.

¹ Art. 10, comma 6, L 104/92

CAPO 1.5 - ORGANIZZAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL TERRITORIO NEL PUC

Art. 1.5.1 - Definizioni preliminari

1. **Campo di applicazione di una norma** è l'insieme di situazioni a cui si applica tale norma; può essere costituito:
 - da una zona o insieme di zone;
 - da un ambito;
 - da un insieme di immobili identificabili sulla base di propri attributi definiti.
2. **Zona** è una porzione di territorio individuata dal Piano, non solo sulla base di attributi propri delle aree interessate, ma anche ed essenzialmente sulla base di caratteri progettuali assegnati dal Piano a tali porzioni di territorio.
L'insieme delle zone individuate dal PUC costituisce una *partizione a copertura completa e disgiunta* del territorio comunale, nel senso che, *ciascun punto del territorio ricade in una zona ed una sola*.
Le zone sono sempre individuate nella cartografia del piano con perimetrazioni continue.
3. **Ambito** è una porzione di territorio, che costituisce il campo di applicazione di una norma non determinata dal Piano stesso, bensì da strumenti sovraordinati preesistenti: leggi, regolamenti, vincoli apposti da autorità diverse o da Piani sovraordinati.
Gli ambiti di applicazione delle norme di rispetto stradale e cimiteriali sono dette anche "fasce".
4. **Area** è una porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi propri (attributi fisici, giuridici, ecc.), non assegnati dal Piano, ma solo eventualmente riconosciuti dal Piano stesso, se ed in quanto meritevoli di particolare disciplina.
6. **Comparto** è una porzione di territorio individuata dal Piano non per attributi propri, nè per caratteri progettuali assegnati dal Piano stesso, ma quale campo di applicazione di norme del Piano di carattere esclusivamente procedurale, ossia norme riguardanti le modalità di attuazione del Piano stesso.
7. Si definisce **comparto di attuazione**, l'unità territoriale interessata da uno strumento attuativo preventivo; qualora sia individuato dal PUC con un'apposita perimetrazione costituisce *l'unità territoriale minima* da interessare con uno strumento attuativo preventivo.
8. Si definisce **comparto edificatorio**, individuato dal PUC o da un Piano attuativo preventivo con apposita perimetrazione, l'unità minima che deve essere attuata con un intervento edilizio diretto, attraverso un progetto unitario. Ai comparti edificatori si applicano le norme di cui all'Art. 23 della Legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni, e di cui all'Art. 27 della LR 22 dicembre 1989, n.45 e successive modificazioni.

Art. 1.5.2 - Organizzazione delle norme di zona

1. Le Norme di zona del PUC, di cui al seguente Titolo 4, sono costruite ed articolate attraverso una appropriata combinazione: degli usi del territorio, della potenzialità edificatoria, dei parametri edilizi, dei tipi d'intervento e degli strumenti di attuazione, a cui si possono aggiungere di volta in volta norme di carattere gestionale o specifiche prescrizioni.

Art. 1.5.3 - Prevalenza delle norme di tutela sulle norme di zona

1. In ciascun punto del territorio si applicano le norme della zona in cui il punto ricade, nonché le eventuali norme di tutela di cui al titolo 2; le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela prevalgono sulle norme di zona, salvo diversa disposizione contenuta nelle Norme.

Art. 1.5.4 – Criteri generali.

1. Il territorio comunale è suddiviso in **ZONE** omogenee secondo quanto stabilito dall'art.3 del DA 2266/ U/83
2. In tutte le zone omogenee dovranno essere osservate le prescrizioni previste nella cartografia e nelle presenti norme.
3. Gli usi esistenti alla data di adozione delle presenti norme in tutte le zone omogenee, in contrasto con gli usi consentiti nelle zone stesse, possono essere mantenuti ed adeguati mediante gli interventi consentiti sugli edifici esistenti.

Art. 1.5.5 - Articolazione del territorio in zone omogenee

1. Il Piano Urbanistico Comunale suddivide le aree del territorio comunale in zone omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 17 della Legge n.765/67 e dell'articolo 5, terzo comma, della LR 45/89, del Decreto Assessore Enti Locali, Finanze, Urbanistica n. 2266/U del 20/12/83, nonché del DPGR 228/94 "Direttiva per le zone agricole".
 - **Zone A. Residenziali, di pregio ambientale e tradizionale - Centro storico**
Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale e tradizionale.
 - **Zone B. Residenziali, di completamento**
Sono le parti del territorio urbano totalmente o parzialmente edificate ed urbanizzate diverse dalle zone A.
 - **Zone C – Residenziali, di espansione**
Sono le parti del territorio comunale destinata a nuove zone residenziali.
 - **Zone D – Insediamenti produttivi**
Sono le parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi, esistenti e nuovi, di natura industriale, artigianale e commerciale, per la conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti.
 - **Zone E - Agricole**
Sono 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.
 - **Zone G - Servizi generali**
Sono le parti del territorio destinata ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale.
 - **Zone H - Salvaguardia**
Sono le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un carattere speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività.
 - **Zone S – Servizi per la residenza.**
Sono le parti del territorio vincolate ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici prescritti per legge.
2. In relazione alle caratteristiche specifiche, nonché alle intenzioni progettuali del PUC il territorio comunale di Nuraminis è suddiviso nelle seguenti zone:
 - 1) **Zone urbane consolidate o in via di consolidamento**, a loro volta suddivise come segue:
 - A) Centri Storici
 - G1) Zone speciali nel Centro storico per servizi pubblici o di interesse pubblico
 - Br) Zone prevalentemente residenziali consolidate di risanamento conservativo
 - B1) Zone prevalentemente residenziali consolidate di completamento (Nuraminis)
 - B3) Zone prevalentemente residenziali consolidate di completamento (Villagrecia)

- S) Zone per servizi pubblici e di interesse pubblico: civili, religiosi, scolastici, sportivi, verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici
- C*) Zone di espansione residenziale attuate o in corso di attuazione sulla base di piani attuativi approvati
- 2) **Zone di trasformazione urbana e di nuova urbanizzazione**, suddivise in:
- B2) Zone di ristrutturazione per attività miste produttive/residenziali
 - B4) Zone di ristrutturazione e/o integrazione del tessuto urbano
 - C1) Zone di nuova urbanizzazione prevalentemente residenziali
 - C2) Zone di nuova urbanizzazione prevalentemente residenziali
 - C3) Zone di nuova urbanizzazione prevalentemente residenziali
 - C4) Zone di nuova urbanizzazione prevalentemente residenziali
 - C5) Zone di nuova urbanizzazione prevalentemente residenziali
 - C6) Zone di nuova urbanizzazione prevalentemente residenziali
 - C7) Zone di nuova urbanizzazione prevalentemente residenziali
 - G2) Zone servizi di interesse generale.
- 3) **Zone insediate in ambiente extraurbano:**
- D1) Zone per attività industriali in essere
 - D2) Zone per attività produttive attuate o in corso di attuazione sulla base di piani urbanistici attuativi approvati
 - D3) Zone di nuova urbanizzazione per funzioni prevalentemente produttive
 - D4) Zone di riurbanizzazioni per funzioni logistiche e di autotrasporto
 - D5) Zone per attività estrattive
 - D7) Zone per insediamenti agroindustriali
 - G3) Zone cimiteriali
 - G4) Zone di riequilibrio ecologico
 - G5) Zone per verde pubblico e servizi pubblici o di interesse pubblico
 - G6) Zone per attività ricettive
 - G7) Zone per attività sportive, ricreative, ricettive
- 4) **Zone agricole**
- E2) Zone agricole
 - E2.1) Zone agricole adiacenti il centro abitato con particolari limitazioni.
 - E2.2) Zone agricole derivate da bonifiche storiche
 - E5) Zone agricole
- 5) **Tutele e vincoli** (disciplinati al Titolo 2)
- H) Ambiti di tutela paesaggistica
- 6) **Zone per infrastrutture viarie** esistenti e di progetto (disciplinate al Titolo 3, Capo 3.1).

Art. 1.5.6 - Corrispondenza fra le zone del PUC e le zone territoriali omogenee di cui alla legislazione nazionale e regionale

1. Agli effetti della applicazione di norme di Legge relative alle "zone territoriali omogenee" di cui al DM 2/4/1969 n. 1444 e al Decreto Assessoriale 20 dicembre 1983, n.2266/U, è definita la seguente tabella di corrispondenza con le zone del PUC elencate al precedente articolo:

Zona del PUC	Zone omogenee DM 2/4/1968 n. 1444	Zone omogenee DRAEL 2266/83/U
A	A	A
Br,B1,B2,B3,B4	B	B

Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale di Nuraminis

C*, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7	C	C
D1,D2,D3,D4, D5, D7	D	D
E2, E2.1 E2.2, E5,	E	E
S	F	S
G1, G2,G3,G4,G5,G6, G7	F	G
H	-	H

CAPO 1.6 - USI DEL TERRITORIO

Art. 1.6.1 - Casistica degli usi del territorio

1. Le destinazioni d'uso previste o consentite nelle diverse zone del territorio, di cui al Titolo 4, sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati e suddivisi nel rispetto del Decreto Assessoriale 20 dicembre 1983, n.2266/U.
2. L'elenco dei tipi d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria.
3. L'elenco degli usi serve come riferimento:
 - per l'indicazione degli usi previsti (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascuna zona individuata dal PUC;
 - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (standard di parcheggi privati, standard di parcheggi pubblici e di verde pubblico);
 - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
4. Gli usi considerati e i relativi raggruppamenti sono i seguenti:

USI "a" - FUNZIONE RESIDENZIALE

a1. *Residenza.*

Comprende le abitazioni di nuclei familiari (salvo quelle di cui all'uso d1) e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere.

a2. *Residenza collettiva*

Collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi.

USI "b" - FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

b1. *Attività terziarie specializzate.*

Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, attività congressuali e fieristiche, attività terziarie di servizio alle imprese e attività assimilabili.

L'uso b1 si configura:

- quando una delle attività suddette, considerata singolarmente, interessi una SC superiore a 300 mq;
- quando più attività suddette, nella medesima unità edilizia, interessano complessivamente una SC superiore a 1000 mq.

b2. *Attività commerciali*

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

b2.1. *Esercizi al dettaglio di vicinato (EV)*

Attività commerciali svolte in esercizi aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 150 mq ciascuno; mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta.

- b2.3. *Medie strutture di vendita (MSV)***
Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi aventi una SV compresa fra 150 mq e 1500 mq.
Si distinguono in:
b2.3.a - Medie strutture di vendita del settore alimentare;
b2.3.n - Medie strutture di vendita del settore non alimentare.
- b2.4. *Grandi strutture di vendita (GSV)***
Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi con una SV superiore a 1500 mq.
Si distinguono in:
b2.4.a - Grandi strutture di vendita del settore alimentare;
b2.4.n - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.
- b2.6. *Distribuzione carburanti per uso autotrazione***
Comprende gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art.1 del DL 11/2/1998 n.32 e comunque nei limiti di SV degli esercizi di vicinato, servizi di lavaggio, grassaggio e di assistenza ai veicoli, pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande. Non riguarda gli impianti ad uso privato
- b2.7. *Pubblici esercizi e rivendite di giornali***
Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.
Comprende inoltre la rivendita di generi di monopolio e di giornali.
- b2.8. *Commercio al dettaglio su aree pubbliche***
Comprende le attività svolte ai sensi dell'art. 27 e seguenti del DL 31/3/1998 n.114 e successive modificazioni.
- b2.9. *Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso***
Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite allo stoccaggio temporaneo di merci e ad attività di commercio all'ingrosso.
- b2.10. *Esposizione e vendita autoveicoli***
- b3. *Attività produttive integrabili nel contesto urbano***
Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:
- b3.1. *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli.***
- b3.2. *Artigianato dei servizi agli automezzi*** (esclusi quelli già ricompresi in b3.1)
Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale.
- b3.3. *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale***
Comprende attività produttive manifatturiere collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane.
I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:
– assenza di rischi industriali di incendio o scoppio che possano coinvolgere il contesto;
– assenza di movimentazione di merci pericolose;
– assenza di emissioni di radiazioni;

- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal DPCM 1/3/1991-Tabella 2, per le aree III (miste);
- assenza di produzione di rifiuti tossici o nocivi;
- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognante;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione (odori sgradevoli);
- fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.

b4. Attività di servizio

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

b4.1. Studi professionali e piccoli uffici in genere

Comprende le attività terziarie non ricadenti nella categoria b1 e ambulatori non ricadenti in b4.5.

b4.2. Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

Comprende musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre, circoli, attività diverse del tempo libero.

I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal DPCM 1/371991 - Tabella 2, per le aree in classe II (prevalentemente residenziali).

b4.3. Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano

i requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 500 persone;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal DPCM 1/371991 - Tabella 2, per le aree in classe IV (aree ad intensa attività umana).

b4.4. Attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso b4.3.

b4.5. Attività sanitarie

Comprende ospedali e case di cura; ambulatori aventi una SC superiore a 300 mq; stabilimenti di acque curative, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrati in esse.

b4.6. Attività di parcheggio

Comprende i parcheggi privati non pertinenziali, nonché le attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili.

b5. Servizi sociali di base

Comprende le sedi ove vengono erogati alla generalità della popolazione di un comune o frazione o quartiere i servizi civili, sociali, assistenziali, religiosi, scolastici e ricreativi di base.

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

b5.1. Attività di interesse comune di tipo civile

Comprende le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili.

b5.2. Attività di interesse comune di tipo religioso

Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.

b5.3. Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici

Comprende asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.

b5.4. Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.

b6. Istruzione superiore e universitaria

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

b6.1. Istruzione superiore

Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale.

b6.2. Istruzione universitaria e attività connesse

Comprende le sedi universitarie e per la formazione post-universitaria, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.

USI "c" - FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

c1. Attività manifatturiere industriali o artigianali (salvo quelle ricomprese nelle sottocategorie c2, c3, c4, c5).

Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela.

Comprende le attività di trasporto e di corriere, le attività di produzione e trasformazione di fonti energetiche; comprende inoltre le attività di cui all'uso b3, quando siano collocate in contesti urbani specializzati (zone produttive industriali).

c2. Attività manifatturiere industriali o artigianali (salvo quelle ricomprese nella sottocategoria b3.3) **del settore agroalimentare e conserviero.**

Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche, le aree adibite ad attività di raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici e loro derivati, incluse le attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo; comprende inoltre le attività di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola.

c3. Attività zootecniche industriali. Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite all'allevamento di animali, con esclusione di quegli allevamenti che ricadono nei successivi usi d2.1 e d2.2.

Sono comprese inoltre le attività di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale, nonché i fabbricati di servizio e gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami.

c4. Attività estrattive

Comprende le attività di estrazione di materiali lapidei da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.

- c5. Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami** (metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse.

USI "d" - FUNZIONI AGRICOLE

- d1. Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale**, e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche).

- d1bis Residenza temporanea per attività agrocompatibili legate all'impiego del tempo libero o all'attività di coltivazione agricola o zootecnica per uso familiare**, e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche).

- d2. Coltivazione agricola, orticola, floricola, allevamento aziendale (associato all'attività agricola), caccia, silvicoltura.** Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

d2.1. Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature, quali: depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda; cantine e attività di vinificazione; attività di piscicoltura e azienda faunistico-venatorie e relative costruzioni di servizio.

d2.2. Attività zootecniche aziendali ossia connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo e svolte da imprenditori agricoli, comprensive dei relativi fabbricati di servizio (sala mungitura, lagoni di accumulo dei liquami e simili);

d2.3. Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli, nonché uffici per la gestione dell'impresa agricola, in quanto attività inserite con carattere di normalità e di complementarità funzionale nel ciclo produttivo aziendale o interaziendale;

d2.4. Coltivazioni in serre fisse comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche).

- d3. Attività agrituristiche** di cui alla legislazione in materia.

- d4. Esercizio e noleggio di macchine agricole** per conto terzi, con personale.

USI "e" - FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

- e1. Attività ricettive alberghiere**, come definite dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari.

- e2. Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù;** possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.

- e3. Campeggi e villaggi turistici**, come definiti dalla legislazione in materia.

USI "f" - FUNZIONI SPECIALI

f1 - *Infrastrutturazione tecnologica.* Comprende strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio.

Si articola nei seguenti sottotipi:

f1.1 - *Reti tecnologiche*

Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.

f1.2 - *Impianti per l'ambiente*

Trattamento e smaltimento di rifiuti solidi: discariche, inceneritori, piattaforme di stoccaggio; impianti di depurazione.

f1.3 - *Impianti di trasmissione* (via etere)

Fari, antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente).

f1.4 - *Edifici e attrezzature per il ricovero di animali randagi*

f2. *Infrastrutturazione per la mobilità.*

Si articola nei seguenti sottotipi.

f2.2 - *Mobilità veicolare*

Strade e spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili.

f2.4 - *Parcheggi pubblici in sede propria.*

Comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico.

Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.

f4. *Attrezzature cimiteriali*

Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.

f5. *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.*

Sedi e attrezzature di Amministrazioni provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori.

f6. *Attrezzature per la Difesa Nazionale*

Edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa; comprendono le strutture logistiche, le fortificazioni, le strutture aeroportuali e portuali per l'Esercito, la Marina, l'Aviazione.

f7. *Opere per la tutela idrogeologica;* comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.

f8. *Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.*

Art. 1.6.2 - Uso esistente

1. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti da concessioni o autorizzazioni posteriori alla data di entrata in vigore della LR 11/10/1985 n. 23, oppure, in mancanza, risultanti da licenza, concessione, autorizzazione anteriore all'11/10/1985, o ancora, in mancanza, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
2. Si considera in essere l'uso d1 per quelle unità immobiliari abitative in zona agricola che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturate con concessione gratuita ai sensi dell'Art. 9 lettera a) della Legge 28/1/1977 n. 10 in virtù dei requisiti soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente effettuati cambiamenti d'uso (mediante autorizzazione).
3. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti di cui al comma 1, si considera uso in essere l'uso a1, oppure l'uso d2.1, oppure l'uso d2.2, in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.

Art. 1.6.3 – Norme speciali per roulotte, camper e assimilabili

1. E' consentito il rimessaggio temporaneo negli spazi scoperti di pertinenza degli edifici esistenti nelle Zone A-B-C-D, mentre non è consentito in tutte le altre Zone in cui è suddiviso il territorio comunale.
2. Non è consentito in alcun modo, su tutto il territorio comunale, ad eccezione della zona G6.2, espressamente indicata per tale destinazione, il parcheggio di questi veicoli che configuri un uso degli stessi come residenza temporanea, sia turistica per brevi periodi che stagionale.
3. La disciplina, di cui ai precedenti comma, si intende estesa anche alle cosiddette "Case mobili".

CAPO 1.7 - STANDARD URBANISTICI

Art. 1.7.0 - Generalità

1. Il PUC dimensiona le aree pubbliche destinate a servizi, verde e parcheggi secondo standard pari o maggiori dei valori minimi prescritti dagli artt 5, 6 e 7 del DA 2266/U/83, in riferimento alle zone territoriali omogenee. In particolare, gli eventuali strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica dovranno assicurare la disponibilità, eventualmente anche all'esterno del perimetro di tali strumenti, delle aree pubbliche necessarie e, ove occorra, potranno provvedere alla modifica delle loro specifiche destinazioni, alla loro integrazione e migliore distribuzione, fermo restando il bilanciamento globale di dette aree.
2. Per le destinazioni a carattere commerciale e direzionale dovrà essere verificata la disponibilità di spazi pubblici in ragione di non meno di 0,80 mq/mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, escluse le sedi viarie, di cui almeno il 60% di tale area andrà destinata a parcheggio. Le superfici relative potranno anche essere disposte su più piani entro terra.
3. Per le zone D dovranno essere previsti spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, in ragione di non meno del 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti, e comunque in misura non inferiore a quella prevista dalle vigenti norme in relazione alle destinazioni d'uso.
4. Gli spazi per parcheggi, come previsti, dovranno essere assicurati anche in sede di intervento diretto per nuove costruzioni anche in caso di cambi di destinazione d'uso per le aree destinate ad insediamenti commerciali e direzionali, e per gli insediamenti industriali.

Art. 1.7.1 - Cessione di aree per opere di urbanizzazione

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di NC, AM, RI, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime (standard), di cui al presente articolo, di aree attrezzate a parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria (P1) e di aree (U), quali aree a verde di urbanizzazione primaria o per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria (diverse dai parcheggi).

Art. 1.7.2 – Standard urbanistici: superfici e opere di urbanizzazione

1. La superficie per *opere di urbanizzazione primaria U1* è la somma di tutte le superfici complessivamente destinate alle diverse opere di urbanizzazione primaria, e cioè alle opere necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa in senso tecnico.
2. La superficie U1 resta vincolata ad uso pubblico, e come tale viene ceduta gratuitamente al Comune; fatte salve, ove del caso, le possibilità di monetizzazione sostitutiva ai sensi dell'Art. 1.7.4.
3. La superficie per *opere di urbanizzazione secondaria U2* è la somma di tutte le superfici destinate alle diverse opere di urbanizzazione secondaria, e cioè alle opere necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa in senso sociale.
4. La superficie U2 resta vincolata ad uso pubblico, e come tale viene ceduta gratuitamente al Comune nella misura corrispondente allo standard prescritto; fatte salve, ove del caso, le possibilità di monetizzazione sostitutiva ai sensi dell'Art. 1.7.4.
5. I *parcheggi pertinenziali* (P2 e P3), sono di norma da considerare di uso comune per gli utenti ed i fruitori degli usi che li generano; debbono essere di libero e gratuito accesso e ubicati in modo funzionale all'uso o agli usi cui sono collegati. Almeno il 50% deve essere

obbligatoriamente lasciato all'uso comune degli utenti dell'edificio. I parcheggi di cui all'uso b4.6 non sono considerati pertinenziali.

6. I seguenti usi non generano standard pubblici:
b4.6), c3), d1), d2), f1.1), f2.2), f2.4), f7).
7. Salvo eventuali diverse e/o più restrittive condizioni poste nelle norme di zona ed eventuali disposizioni normative sulla possibilità di monetizzazione, ai seguenti usi devono essere collegati i relativi standard minimi, riferiti ai tipi d'intervento di cui al successivo punto 8.
8. Nella tabella che segue gli standard sono espressi come numero di mq di aree P1 o U per 100 mq di SC interessata dagli interventi di NC, AM, RI, (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di SC preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo); tali standard comprendono le prescrizioni minime di cui agli artt. 6, 7 e 8 del DA 20 dicembre 1983, n.2266/U, sulla base dei seguenti rapporti di conversione:
 - 1 stanza = 33 mq di SC = 100 mc;
 - 1 stanza = 1 abitante teorico, quindi: 100 mq SC = 300 mc = 3 abitanti teorici.

A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (usi a, b2.1, b3, b4):

- nei casi di intervento edilizio diretto:
P1 = 3 mq (ogni 100 mq di SC)¹
- nei comparti assoggettati a Piano Urbanistico attuativo (generalmente PdL):
P1 = 3 mq
U = 33 mq² (non comprensiva dei P1)

B) Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri (usi b1, b2.1, b2.3, b2.4, b2.7, b6, e1, e2):

- in ogni caso:
P1 = 40 mq
U = 80 mq (comprensiva dei P1)

C) Per gli usi di tipo produttivo (usi c1, c2, c3, b2.9):

- nei piani urbanistici attuativi (PP o PIP) di comparti di nuova urbanizzazione:
P1 = 5% della ST.
U = 10% della ST (comprensiva dei P1).
- nei piani urbanistici attuativi riguardanti comparti già insediati:
P1 = 30 mq (ogni 100 mq di SC);
- nei casi di interventi edilizi diretti non è richiesta la cessione di standard.

D) Per gli usi: b2.6, b2.8, b5, c4, d, f non sono richiesti standard.

9. Negli interventi di cambio di destinazione d'uso (CD) è richiesta la realizzazione e cessione degli standard nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente nei casi previsti (indicati con SI) nel seguente schema:

a Da	a, b3, b4	b1, b2.1, b2.3, b2.4,b2.7,b6, e1, e2	c1, c2, c3, c5, b2.9
a, b3, b4, d1	NO	SI	NO
b1, b2.1, b2.3, b2.4, b2.7,b6,e1, e2	NO	NO	NO
c1, c2, c3, c5, b2.9	SI	SI	NO
d2, d3, d4	SI	SI	SI

¹ equivalente ad 1 mq per abitante insediabile

² equivalenti a 11 mq per abitante insediabile

Se per l'uso precedente era già stata realizzata e ceduta una quota di aree per standard in sede di primo insediamento, al momento del cambio d'uso la quantità di aree per standard richiesta è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso.

10. Nelle zone B di completamento, sulla base del parere positivo vincolante della Commissione edilizia, il Responsabile del rilascio della concessione edilizia, ove se ne ravvisi la convenienza dal punto di vista della collettività, può accettare o prescrivere che la realizzazione e cessione di aree per standard di cui sopra sia monetizzata, secondo i criteri stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione, salvo i seguenti casi, nei quali la monetizzazione non è ammessa:
 - a) nei lotti di completamento classificati B4 e B2, o in piani attuativi già convenzionati;
 - b) nel caso di cambio d'uso verso l'uso b1.

Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio è ammessa la monetizzazione nel solo caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.

Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune dovranno essere riservate al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'intervento, e comunque nel raggio di 200 metri dall'intervento stesso.

Nelle zone E gli standard sono richiesti solo nel caso di cambio d'uso per usi non connessi con l'agricoltura e sono di norma monetizzati.

11. Qualora in un Piano urbanistico attuativo siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono standard differenti, il Piano deve fissare la quota massima di SC che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione di standard urbanistici più elevati e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere rilasciate concessioni o autorizzazioni edilizie (anche di CD) che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima.
12. Qualora le tavole o le Norme del PUC individuino all'interno dei comparti di attuazione aree destinate a parcheggi, a verde, o a servizi pubblici, con esclusione delle sedi viarie, in misura complessivamente superiore agli standard calcolati come al presente articolo, le convenzioni devono prevedere la cessione gratuita al Comune anche di tali aree eccedenti, ma gli oneri della loro sistemazione ed attrezzamento per gli usi pubblici previsti sono a carico del Comune, oppure tale onere è attribuito ai privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.
13. Qualora le tavole del PUC individuino all'interno del comparto aree destinate a parcheggio P1 in misura superiore agli standard calcolati come al presente articolo, e aree U in misura inferiore, le maggiori aree P1 sono da realizzare e cedere gratuitamente a scomputo delle aree U, fino a concorrenza della somma P1+U prescritta.

Art. 1.7.3 - Cessione di aree per opere di urbanizzazione - Caratteristiche e localizzazione

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.
2. Le aree per parcheggi P1 si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma (salvo ostacoli particolari o diverse indicazioni fornite dalla Commissione edilizia) i parcheggi P1 devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi posti mediamente ogni 5/6 m.; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima pari a 2,00 mq; in ciascun parcheggio P1 di capienza superiore a 10 posti auto devono essere collocate rastrelliere per biciclette nella misura minima di un posto-bici ogni cinque posti-auto.

3. Nell'intero territorio comunale non è consentito realizzare parcheggi in soluzioni pluripiano.
4. Le aree U, salvo diversa indicazione del PUC, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree adatte all'ambiente locale, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde.
5. Non sono computabili come U le aiuole e alberature stradali, le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq 50, nonché le aree aventi una larghezza inferiore a m. 10 poste in fregio alle strade salvo che queste ultime siano espressamente individuate come aree per standard nelle planimetrie del PUC.
6. Qualora il PUC preveda una utilizzazione delle aree U per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.
7. Nel caso di interventi edilizi diretti, le aree per standard devono essere individuate nel progetto e all'atto del ritiro della concessione deve essere firmato un atto unilaterale d'obbligo per la cessione al Comune entro dodici mesi dall'inizio dei lavori. Nel caso di Piani urbanistici attuativi, le aree devono essere individuate dal Piano attuativo e la loro cessione al Comune è disciplinata nella relativa convenzione.

Art. 1.7.4 - Cessione di aree per opere di urbanizzazione – Monetizzazioni.

1. La cessione degli standard pubblici previsti nei precedenti articoli può essere in tutto o in parte sostituita dalla corresponsione all'Amministrazione Comunale del corrispondente valore, costituito dalla somma del valore dell'area e dall'onere previsto dalle tabelle parametriche per la realizzazione delle opere necessarie.
2. Salvo diversa prescrizione delle norme d'ambito, la monetizzazione non è mai consentita all'interno dei comparti soggetti a strumento urbanistico preventivo ricadenti in zone C, D, G.
3. Nei comparti diversi da quelli di cui al comma precedente, sono sempre monetizzate, salvo diversa esplicita richiesta del titolare della concessione, le quote di standard destinate ad attrezzature di interesse comune nonché quote di parcheggio e di verde nei seguenti casi:
 - a. Nel caso di interventi in zone A e B in assenza di strumento urbanistico preventivo o PdU.
 - b. Nel caso di interventi sull'esistente nei quali la superficie dell'area scoperta non consenta di soddisfare la dotazione richiesta, ovvero lo consenta solo parzialmente o con dubbia efficacia relativamente alla sua effettiva utilizzazione.
4. La monetizzazione è consentita previa richiesta di parere preventivo:
 - a. Nel caso in cui i competenti uffici comunali, sentita la Commissione Edilizia, riscontrino che le opere richieste comportino un contrasto con le caratteristiche architettoniche della zona o con prevalenti altri aspetti della pubblica utilità o non presentino sufficienti requisiti di funzionalità per dimensioni e/o localizzazioni.
 - b. Ove non precisato in sede di normativa d'ambito nelle zone A e B in cui si intervenga mediante strumento urbanistico preventivo o PdU è comunque richiesto il reperimento di una dotazione minima di 1 mq di parcheggio ogni 100 mc di volume previsto nel comparto.

TITOLO 2 - TUTELE E VINCOLI

CAPO 2.1 - TUTELE E VINCOLI DERIVANTI DA NORME DI CARATTERE NAZIONALE

Art. 2.1.1 - Fasce di protezione e/o rispetto

1. Comprendono le parti del territorio comunale che sono destinate, ai sensi della legislazione vigente, sia alla protezione delle strade, sia al rispetto dei corsi d'acqua, dei cimiteri, delle attrezzature tecnologiche, ecc.
2. In tali fasce, non é consentita la costruzione di edifici o di altri manufatti, ma la loro superficie, con le eventuali limitazioni espressamente indicate dalle Norme, rientra nella superficie fondiaria o territoriale della zona omogenea alla quale si sovrappongono.
3. Le fasce di protezione stradale possono essere utilizzate per la realizzazione in generale del verde e del parcheggio degli edifici ad esse contermini o di pertinenza delle zone a cui si sovrappongono. Le stesse fasce possono essere utilizzate per la realizzazione di stazioni di servizio e distribuzione carburanti. Le altre fasce di rispetto possono essere utilizzate in generale per lo standard di verde.
 4. Ove non siano previste specifiche categorie di intervento, per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti tutti gli interventi sull'edilizia esistente, ad eccezione della ristrutturazione fondiaria ed urbanistica, nonché gli ampliamenti previsti nella zona urbanistica in cui l'edificio ricade, a condizione che vengano rispettate le condizioni di visibilità e le distanze dalle strade previste dal Codice della Strada, o comunque che non vengano ridotte le distanze preesistenti, o che avvenga ad una distanza non inferiore a m 10,00 dal piede dell'argine dei canali o dagli altri oggetti tutelati dalle fasce stesse. L'ampliamento non è consentito per gli edifici ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale.

Art. 2.1.2 - Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale

1. Le zone di rispetto stradale sono definite dal DM 1 aprile 1968 n. 1404 e dal Nuovo Codice della Strada ex D.Lgs n. 285/1992.
2. **Individuazione.** Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato sono indicate nelle planimetrie del PUC e la loro profondità, indipendentemente da quanto riportato graficamente nelle stesse tavole, deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale di cui all'Art. 3.1.1.
3. Le fasce di rispetto stradale che siano ricomprese all'interno di comparti attuativi del PUC devono essere sistemate nell'ambito del Piano attuativo. Per esse valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) per una fascia della larghezza di m. 10,00 a partire dal confine stradale l'area deve essere sistemata a verde a servizio ed arredo della sede stradale e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale nell'ambito delle urbanizzazioni primarie, salva diversa prescrizione delle Norme di zona; per tale fascia si applica la disposizione di cui all'Art. 1.7.3. comma 5;
 - b) per la parte restante oltre i primi dieci metri le aree ricadenti nella fascia di rispetto stradale possono essere sistemate o come superfici private di pertinenza degli interventi edilizi, o come superfici da cedere ad uso pubblico (parcheggi, verde attrezzato, strade) computabili nel quadro degli standard minimi di urbanizzazione dell'insediamento, salvo diversa prescrizione delle Norme di zona.

4. **Tipi d'intervento edilizio.** Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi MS, RC, RE, D, nonché interventi AM, nel rispetto della normativa di zona, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale.
5. **Distanze dalle strade interne al perimetro del territorio urbanizzato.**
Ad integrazione delle norme del Codice della Strada, negli interventi di NC, RI, AM di edifici, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine stradale:
- m. 5 per le strade urbane locali;
La larghezza della strada va computata tra i cigli esterni del fosso di guardia o delle cunette escludendo i marciapiedi.
E' ammesso non rispettare tali distanze minime sulla base di Piani urbanistici attuativi.
6. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono, per le fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione.
7. Le fasce di rispetto, se adibite alle colture agricole, sono computabili come superficie aziendale ai fini dell'applicazione delle norme relative alle zone agricole.

TABELLA A

	fuori dai centri abitati:	nel territorio urbanizzato:	fuori dai centri abitati ma in zone pianificate ¹ :
autostrade (A)	60 ml	30 ml	30 ml
strade extraurbane principali (B)	40 ml		20 ml
strade extraurbane secondarie(C)	30 ml	10 ml	10 ml
strade locali (F)	20 ml	come da punto 5 precedente	Come da RE
strade urbane di quartiere (E)		secondo prescrizioni di zona	

Art. 2.1.3 - Ambiti di rispetto dei cimiteri

1. L'ambito di rispetto dei cimiteri è indicato nelle tavole del PUC. Salvo diversa previsione cartografica l'area di rispetto viene stabilita in m. 120 dal muro di cinta del cimitero o dal suo previsto ampliamento, a seguito di apposita deliberazione del Consiglio Comunale².
2. In tale ambito come previsto dalla legislazione nazionale³ è vietata qualsiasi nuova costruzione che non sia funzionale alle attività cimiteriali. Per gli edifici esistenti sono invece consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n.457 e successive modificazioni.
3. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, cabine elettriche e servizi tecnologici pubblici o di interesse pubblico, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici. Sono ammesse altresì

¹ - "Fuori dai centri abitati.....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....", DPR 26 Aprile 1993 n.147, che modifica il testo dell'art.26 del regolamento del Codice della strada.

² ai sensi del Regio Decreto n.1265 del 27 luglio 1934: "Dell'igiene del suolo e dell'abitato" e del DPR n. 285 del 10/09/1990: "Approvazione del regolamento di polizia mortuaria" e succ. modifiche e integrazioni.

³ RD 27.7.1934 n. 1265; L. 4.12.1956 n. 1428; L.17.10.1957 n. 983, DPR 10.09.1990 n.285, art.28 L 1-8-2002, n.166

le attrezzature di verde a parco e parcheggio alberato, con l'esclusione della realizzazione di volumi..

Art. 2.1.4 - Ambiti di rispetto degli elettrodotti

1. Gli ambiti di rispetto degli elettrodotti sono costituiti da due fasce di territorio ai lati dell'asse dell'elettrodotto:
 - a) una "fascia di inedificabilità assoluta" che costituisce l'ambito di applicazione dell'Art. 5 del DPCM 23.04.1992 e sue successive modificazioni e integrazioni.
 - b) una "fascia di attenzione" nella quale; in via transitoria fino all'emanazione di nuove norme di Legge sull'argomento, gli interventi edilizi di NC, AM, RI sono subordinati alla preventiva misurazione del livello di campo elettromagnetico.

2. Le misure delle fasce sono le seguenti per ciascun lato dell'elettrodotto:

elettrodotti da	Fasce di inedificabilità	fascia di attenzione
132 KV	m. 10	m. 60
220 KV	m. 18	m. 100
380 KV	m. 28	m. 150

5. Le "fasce di attenzione" sono individuate nella Tav. 2b del PUC "Tutele e vincoli". Le fasce di inedificabilità sono da verificarsi sul terreno sulla base di rilievo topografico; sono comunque preindividuate nelle Tavole di zonizzazione laddove interessino zone di urbanizzazione.
6. Nell'ambito delle fasce di cui al primo comma, lettera a), stabilite dal DPCM non sono ammessi edifici o impianti adibiti ad abitazione o a qualunque altra attività che comporti tempi prolungati di permanenza di persone o animali.
7. Nell'ambito delle fasce di attenzione di cui alla lettera b) del primo comma, in caso di richiesta di intervento di NC, AM, RI di edifici o impianti adibiti ad abitazione o a qualunque attività che comporti tempi prolungati di permanenza di persone o animali si prescrive la preventiva misurazione del livello di campo elettromagnetico nel sito prescelto. L'intervento è ammissibile solo nel caso in cui si verifichi che il campo elettromagnetico non superi nell'arco della giornata il valore di 0,2 microtesla.
8. Per le linee a tensione inferiore a 132 KV valgono le distanze previste dal Decreto Interministeriale 16.01.1991. Le fasce di rispetto riportate nelle tavole del PUC sono dimensionate in funzione di tensioni pari a 132 KV. Qualora le tensioni dovessero risultare superiori le fasce di rispetto dovranno considerarsi come automaticamente adeguate alla tensione effettiva.
9. I vincoli di cui al presente articolo, anche se individuati graficamente nel PUC, si modificano qualora la linea elettrica venga spostata o interrata.
10. All'interno delle zone di rispetto dovranno essere rispettati i parametri e le modalità previste dalla Legge in materia di emissioni elettromagnetiche ed i campi di applicazione sugli edifici esistenti e su quelli di prevista realizzazione. Tali zone saranno individuate sulla base dei tracciati individuati sulle cartografie in possesso delle Amministrazioni od in base a quanto fornito dalle società di distribuzione.
11. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti le colture arboree ad alto fusto sono precluse e le innovazioni, costruzioni e impianti non devono ostacolare il regolare esercizio dell'elettrodotto e devono altresì rispettare le distanze minime prescritte negli artt. 2.1.06 e 2.1.08 delle norme approvate con il DI 21/3/1988 n.449 e DI 16/1/1991 e successive modificazioni. Inoltre dovranno essere rispettate le condizioni previste dalle norme che disciplinano la servitù di

elettrodotti. Compete in ogni caso a chi intende edificare su fondi attraversati da elettrodotti, l'accertamento della tensione della linea presso i competenti uffici ENEL e conseguentemente la richiesta delle prescrizioni cui attenersi.

Art. 2.1.5 – Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

1. In tutte le zone del PUC é ammessa la costruzione di cabine elettriche e di linee per il trasporto e la distribuzione, previa verifica dei tracciati e dei progetti con l'Amministrazione Comunale e con le Amministrazioni superiori competenti per legge, nel rispetto dell'inserimento paesistico ambientale e della salute dei cittadini, e secondo quanto prescritto nella LR 20.6.1989, n. 43. Ciò vale anche per gli interventi volti a modificare sostanzialmente le linee esistenti mediante l'esecuzione di nuovi tratti che si discostino in modo sensibile dalle linee esistenti e la costruzione di nuovi tratti in stretto affiancamento a quelle esistenti con successiva demolizione di quelli sostituiti.
2. La concessione per la realizzazione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:
 - 1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
 - 2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
 - 3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste dalle presenti Nda; l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 8,50 m salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti - di volta in volta- all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle Nda;
 - 4) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LLPP n. 5980 del 30/12/1970.
3. Richiamato il disposto della Circolare del Ministero LLPP Dir. Gen. Urb. del 13/01/1970 n. 227 in merito alle opere di urbanizzazione primaria nell'ambito di piani di lottizzazione, il lottizzante dovrà citare in convenzione l'attestazione da parte dell'ENEL circa l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione.

Art. 2.1.6 - Ambiti soggetti a tutela archeologica

1. Nella Tav. n. 2b del PUC è riportata la delimitazione delle aree dichiarate di importante interesse artistico, storico e archeologico ai sensi della Legge 1/6/1939 n. 1089.¹

¹ Successivamente all'adozione del PUC la Soprintendenza Archeologica ha trasmesso il seguente elenco, con relativa cartografia, che sostituiscono gli elaborati precedentemente forniti dalla stessa Soprintendenza all'AC già impiegati per la redazione del PUC:

1. M.te Coa Margine: insediamento preistorico (bronzo medio);
2. Sa Corona: orotonuraghe (calcolitico);
3. S.Maria (pressi fontana): insediamento pluristratificato;
4. Genna Siutas: insediamento preistorico;
- 4a. : reperti fittili e numismatici;
5. Funtana Siutas: fontana monumentale;
6. Serra Cannigas: nuraghe;
- 6a. Serra Cannigas: tombe storiche;
- 6b. Serra Cannigas: tombe preistoriche (calcolitico);
7. M.te Matta Murrone: nuraghe;
- 7a. M.te Matta Murrone: tombe storiche;
8. Mitza Su Grillu: insediamento storico;
9. Nuraxi: nuraghe complesso con villaggio e insediamento pluristratificato;
10. Sa Grutta: domus de janas (?) e cave antiche;
11. Ruinalis de Segafenu: nuraghe complesso e insediamento pluristratificato;
12. Sibiriu: officina all'aperto (?);
13. Porcilis: tombe storiche,
14. Via San Sebastiano: insediamento/tombe (?);
15. Sa Crixixedda: insediamento pluristratificato;

Tali delimitazioni potranno essere modificate e potranno aggiungersene delle altre con atti amministrativi delle stesse autorità competenti senza che ciò comporti variante al PUC.

2. In prossimità dei siti di interesse archeologico la fascia di rispetto si intende estesa fino ad un raggio di 150 m dagli stessi, cui va aggiunta un'ulteriore fascia di 50 m, in cui il vincolo non deve essere inteso rigidamente, ma per la quale, prima di iniziare o concedere nulla-osta per qualsiasi iniziativa, il Comune deve contattare la competente Soprintendenza ai Beni archeologici.
3. Nelle aree individuate, ferme restando eventuali disposizioni più restrittive emanate dalle competenti Soprintendenze, qualunque opera di scavo, di edificazione di manufatti di qualsiasi genere, di movimentazione del terreno, nonché di aratura ad una profondità superiore a m. 0,5, deve essere autorizzata dalle Soprintendenze stesse.
4. Su tutto il territorio del Comune di Nuraminis rimangono sempre e comunque in vigore le disposizioni statali circa l'obbligo di denuncia all'autorità competente da parte di chiunque compia scoperte fortuite di elementi di presumibile interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico.
5. I progettisti, i direttori dei lavori di tutte le opere edilizie e i responsabili dell'esecuzione di qualsivoglia intervento devono inoltre sospendere immediatamente i lavori per consentire accertamenti e prospezioni tempestive, e quindi - se del caso - adeguare le originarie previsioni dei progetti in esecuzione alle eventuali sopravvenute esigenze manifestate dalle Autorità preposte alla tutela dei beni archeologici.

Art. 2.1.7 - Disposizioni in materia di impatto acustico

1. Tutti gli interventi edificatori, urbanizzativi e di infrastrutturazione previsti dal PUC dovranno adeguarsi alle disposizioni della vigente legislazione in materia di contenimento dell'inquinamento acustico e del piano di classificazione del territorio comunale in zone acustiche ex art. 6 Legge 26/10/1995 N° 447 ed art. 2 DPCM 1/3/1991e successive modificazioni.
2. La realizzazione di nuovi immobili deve rispettare i requisiti di cui al DPCM 5.12.1997.
3. Il Comune può rilasciare autorizzazioni, anche in deroga ai limiti di zona, per lo svolgimento di attività temporanee e manifestazioni in luogo pubblico o aperto al pubblico e per spettacoli a carattere temporaneo ovvero mobile, nel rispetto delle prescrizioni indicate dal comune stesso.
4. Si definisce attività temporanea qualsiasi attività che si esaurisce in periodi di tempo limitati e/o legata ad ubicazioni variabili. Per il rilascio delle concessioni in deroga si rende necessario la predisposizione di una apposita domanda di autorizzazione redatta dal legale rappresentante

-
16. Sa Scrocca: necropoli storica;
 17. Su Pezzu Mannu: insediamento abitativo e artigianale tombe (?);
 18. Cresia is Cuccurus: insediamento pluristratificato,
 19. S.Martino: insediamento storico;
 20. Cresieddas: nuraghe (?);
 21. Costa Orri: insediamento pluristratificato;
 22. Bruncu Orri: insediamento pluristratificato;
 23. San Lussorio: insediamento storico;
 24. Muracesus: insediamento pluristratificato;
 25. Terra Sollai: insediamento storico;
 26. Bingias Beccias: insediamento storico;
 27. M.te Leonaxi: fortificazioni di età preistorica e storica;
 - 27a. M.te Leonaxi: insediamento pluristratificato
 28. San Costantino. insediamento pluristratificato e tombe di età storica
 - 28a. San Costantino: tomba bizantina.

della ditta e contenente il tipo di attività, le sorgenti sonore, gli orari previsti e il numero delle manifestazioni annue.

Art. 2.1.8 – Classificazione del territorio in classi ai fini dell’impatto acustico

1. In base all’art.6 della L 447/95, il territorio comunale è stato classificato in zone ai fini dell’applicazione dei valori di qualità di cui all’art.2, comma 1, lett. h della legge sopracitata.
2. I valori limite di qualità (valori di rumore da conseguire nel breve, medio e lungo periodo con le tecnologie e le metodiche di risanamento disponibili, per realizzare gli obiettivi di tutela previsti dalla legge, così come stabilito dal DPCM del 14.11.97 “Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore sono riportati nella Tabella B per le diverse classi in cui è stato diviso il territorio di Nuraminis, la cui suddivisione è riportata nella Tabella A.

Tabella A. Classificazione del territorio comunale ai fini delle immissioni di rumore.

Classe	Descrizione	zona PUC
I	Aree particolarmente protette: rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: Aree ospedaliere o per servizi sanitari, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, parchi pubblici e simili.	- Le zone S - Le zone G cimiteriali (G3) - Le zone G per verde attrezzato e parchi pubblici (G4, G5) - Le zone G6 e G7
II	Aree destinate ad un uso prevalentemente residenziale: rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali.	- Le zone A, B e C - Le aree di rispetto cimiteriale - Le zone E2.1 agricole limitrofe all’abitato - Le rimanenti zone G (G1 e G2)
III	Aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali o agroindustriali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.	- Le zone D7 - Le zone E - Le zone B2
IV	Aree prevalentemente industriali: rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e artigianali e con scarsità di abitazioni.	- Le rimanenti zone D

Tabella B. Valori di qualità di immissione del rumore Leq (dB)

Classi di destinazione d’uso del territorio	Tempi di riferimento	
	Diurno (06.00-22.00)	Notturmo (22.00-06.00)
I Aree particolarmente protette	47	37

<i>II</i>	Aree prevalentemente residenziali	52	42
<i>III</i>	Aree di tipo misto	57	47
<i>IV</i>	Aree industriali	67	57

CAPO 2.2 - TUTELE E VINCOLI DI CARATTERE PAESISTICO E AMBIENTALE

Art. 2.2.1 - Alvei dei corsi d'acqua

1. Gli alvei dei corsi d'acqua individuati nelle planimetrie del PUC sono destinati alla funzione idraulica del relativo corpo idrico, a sede delle opere e dei manufatti di regolamentazione idraulica e di infrastrutture di attraversamento, nonché a funzioni naturalistiche e paesaggistiche, loro precipue.
2. Gli ambiti di cui al presente articolo possono essere interessati da impianti tecnologici e infrastrutture tecnologiche, solamente qualora siano previsti in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali, oppure qualora tali infrastrutture o impianti abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un comune, ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti.
I progetti di tali opere dovranno verificarne la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative.
3. Per le infrastrutture lineari e gli impianti a rete non completamente interrati può prevedersi esclusivamente l'attraversamento in trasversale.
4. Negli ambiti di cui al presente articolo, oltre agli interventi di realizzazione delle determinazioni pianificatorie di cui ai precedenti commi, sono ammessi esclusivamente:
 - a) la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
 - b) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili;
 - c) l'effettuazione di opere idrauliche sulla base di progetti e programmi disposti dalle autorità preposte.
5. In particolare non sono ammissibili le seguenti attività:
 - a) effettuare discariche di qualsiasi materiale solido quale terreno, macerie, rifiuti, ecc.;
 - b) effettuare coltivazioni agricole;
 - c) insediare depositi, anche temporanei, di qualsiasi materiale, nonché utilizzare aree a parcheggio per automezzi;
 - d) effettuare qualsiasi movimento di riporto, scavo o spianamento del terreno, se non previsti da specifici progetti approvati di sistemazione idraulica o di restauro naturalistico;
 - e) effettuare tagli di alberi o prelievi di vegetazione minore senza autorizzazione da parte degli enti preposti (uffici competenti della Regione o del Consorzio di Bonifica).
6. Le estrazioni di materiali litoidi negli alvei dei corsi d'acqua sono disciplinati dalla LR 7 giugno 1989, n.30. Sono fatti salvi gli interventi necessari al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica ed a garantire la funzionalità delle opere pubbliche di bonifica e di irrigazione. L'autorità preposta può disporre che inerti eventualmente rimossi, vengano resi disponibili per i diversi usi produttivi, unicamente in attuazione di piani, programmi o progetti finalizzati al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica conformi al criterio della massima rinaturalizzazione del sistema delle acque superficiali, anche attraverso la regolarizzazione plano-altimetrica degli alvei, la esecuzione di invasi golenali, la rimozione di accumuli di inerti in zone sovralluvionate, ove non ne sia previsto l'utilizzo per opere idrauliche e sia esclusa ogni utilità di movimentazione in alveo lungo l'intera asta fluviale.

Art. 2.2.2 - Fasce di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua

1. Le fasce di tutela di caratteri ambientali dei corsi sono finalizzate al rispetto del corso d'acqua sotto il profilo ambientale e naturalistico e sotto il profilo del controllo del regime idrico, nonché alla difesa delle attività e delle preesistenze antropiche dalle minacce indotte dal corso d'acqua.
2. In dette fasce vale quanto previsto ai commi 2 e 3 dell'art. 2.2.1, con la precisazione che nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento o di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti a rete, eccettuate quelle completamente interrato, si deve di norma evitare che esse corrano parallelamente ai corsi d'acqua, salvo una verifica di fattibilità tecnica, economica ed ambientale.
3. In queste fasce, ferme restando le destinazioni di zona di cui al Titolo IV, sono consentite esclusivamente:
 - a) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima in forma non industriale;
 - b) la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse, sulla base di programmi e progetti disposti dalle autorità preposte;
 - c) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili;
 - d) i rimboschimenti a scopi produttivi e gli impianti per l'arboricoltura da legno, effettuati con modalità rispondenti ai caratteri paesaggistici dei luoghi e previsti in piani o progetti approvati dalle competenti autorità;
 - e) gli interventi di MO, MS, RC, RE, AM delle costruzioni esistenti secondo i limiti previsti dalle norme delle rispettive zone; detti interventi edilizi devono comunque rispettare e valorizzare le caratteristiche tecnologiche, tipologiche ed estetiche degli edifici preesistenti;
 - f) la realizzazione di nuovi edifici strettamente funzionali all'attività agricola, a potenziamento dei centri aziendali preesistenti, secondo gli indici e le destinazioni d'uso previsti per le zone E, con esclusione di nuovi impianti produttivi aziendali destinati alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici, di serre fisse e di nuovi allevamenti zootecnici industriali, e con l'obbligo di collocare tali fabbricati a distanza, dal limite dell'alveo, non inferiore a quella degli edifici rurali preesistenti all'interno della stessa proprietà fondiaria, e comunque non inferiore a 10 m.;
 - g) la realizzazione di strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a m. 4,00.
4. Le opere di cui alle lettere b), c) e g) del precedente comma non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico e naturalistico degli ambiti territoriali interessati.
5. Per una fascia di 10 metri lineari dal limite dell'alveo di cui all'Art. 2.2.1. è vietata la nuova edificazione dei manufatti edilizi puntuali di cui alle precedenti lettere c) ed f).
6. Nelle fasce di tutela è in particolare vietato l'abbattimento senza autorizzazione di alberature di essenze caratteristiche della flora alveare e fluviale con diametro del tronco superiore a cm. 10 misurato ad un metro dal colletto.
7. Lungo il ciglio delle cave esistenti andrà attuata una fascia di tutela integrale di 10 metri.

Art. 2.2.3 - Tutela dei corpi idrici sotterranei

1. L'ambito di tutela dei corpi idrici sotterranei è individuato come le porzioni di territorio ove i corpi idrici sotterranei sono in più diretta comunicazione con le acque superficiali; essi sono generalmente indicati nella Carta Tecnica Regionale (CTR 1:10.000) con i seguenti toponimi:
 - *Fontana, fountana*

- *Mitza*
 - *Sorgente*
2. Nelle aree individuate sono vietati:
 - a. gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, nonché dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni, o da usi assimilabili che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;
 - b. il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici;
 - c. l'insediamento di industrie o depositi che trattano fluidi o sostanze idrosolubili che possono inquinare la falda in caso di sversamenti accidentali;
 - d. la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche di prima categoria e di seconda categoria tipo a), di cui al DPR 10 settembre 1982, n. 915, nonché di terre di lavaggio provenienti dagli zuccherifici, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia.
 3. La realizzazione di infrastrutture interrato o in trincea (ad es. sottopassi stradali) che possono produrre interferenze sul flusso idrico della falda freatica per uno sviluppo lineare superiore a m 100, è da sottoporre a Studio di Impatto Ambientale.
 4. La costruzione di case rurali non allacciabili alla rete di pubbliche fognature recapitanti al depuratore, nonché la realizzazione di allevamenti (aziendali o industriali) è subordinata ad indagine preventiva sulla permeabilità locale del suolo e a provvedimenti tecnici che garantiscano contro i rischi, anche accidentali, di inquinamento del suolo.
 5. In tutti i parcheggi e i piazzali di sosta di veicoli, pubblici o privati, si prescrive che la superficie destinata alla sosta di veicoli sia pavimentata in modo tale da renderla completamente impermeabile e che le acque meteoriche di "prima pioggia" (orientativamente i primi 10 minuti di pioggia) siano raccolte e convogliate alla fognatura delle acque nere. La norma vale inoltre per tutte quelle superfici dove è possibile un sia pure accidentale sversamento di fluidi o polveri inquinanti (quali ad esempio i piazzali dei distributori di carburanti o delle officine di riparazione dei veicoli). Sono ammesse pavimentazioni permeabili per le corsie di accesso e di manovra dei parcheggi.
 6. In tutti i casi di realizzazione o rifacimento di reti fognarie si prescrive che queste (condutture, pozzetti e ogni altro elemento) siano realizzate a tenuta, in modo da garantire dal rischio di infiltrazioni nel sottosuolo.

Art. 2.2.4 - abrogato

Art. 2.2.5 – Permeabilità dei suoli

1. Nei casi di trasformazione dei terreni (in particolare quando un suolo permeabile viene in parte impermeabilizzato) va previsto un sistema di raccolta e di riutilizzo delle acque meteoriche e/o una loro dispersione negli spazi a verde attraverso un idoneo progetto di smaltimento.
2. Tale progetto dovrà garantire la dispersione per processi lenti delle acque meteoriche raccolte ed un loro impiego per usi non pregiati (irrigazione aree verdi, servizi igienici ecc.) oltre ad ogni necessario adeguamento delle reti idriche scolanti.
3. Di norma non è ammesso il convogliamento delle acque bianche direttamente in fognatura in tutti i casi di trasformazione di aree agricole in aree urbanizzate. Anche nelle zone consolidate l'utilizzo dei parametri edilizi è subordinato alla verifica della permeabilità dei suoli che favorisca la massima previsione di superfici permeabili.

Art. 2.2.6 - Potenziamento del verde

1. Salvo diverse prescrizioni delle specifiche Norme di zona, in tutti gli interventi edilizi di NC, RI, di insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso è prescritta la formazione di fasce di verde alberato di alto fusto dello spessore minimo di m. 3,00, lungo almeno due lati dell'area asservita, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici e sociali.
2. Analogamente, lungo il perimetro delle aree asservite a fabbricati per allevamenti zootecnici è prescritta la formazione di quinte alberate, così come previsto al comma precedente.
3. Nelle zone agricole, in tutti gli interventi edilizi sulle unità edilizie esistenti e in quelli di nuova costruzione, almeno il 40% dell'area complessivamente asservita ai fabbricati dovrà essere provvista di copertura vegetale e, ove non già presenti, di alberi d'alto fusto, ubicati secondo le semplici modalità distributive tipiche delle corti coloniche tradizionali.

Art. 2.2.7 – Tutela del paesaggio

1. All'interno delle zone agricole il Comune promuove interventi volti alla valorizzazione ambientale al fine di tutelare il territorio agricolo nelle sue diverse componenti: in particolare gli interventi dovranno favorire il mantenimento ed il rafforzamento delle siepi, dei filari e delle macchie campestri poste lungo il perimetro dei campi e dei corsi d'acqua, nonché la messa a dimora di essenze arboree autoctone lungo le strade vicinali, con particolare riferimento a quelle poste in vicinanza di aree di interesse paesaggistico e ambientale
2. Al fine di tutelare il sistema idrico presente nel territorio comunale, considerato l'interesse idrogeologico ecologico ed ambientale che tale ecosistema riveste, è fatto divieto di modificare e/o alterare in modo consistente i corsi d'acqua; è altresì vietata la costruzione di arginature ed il rivestimento artificiale dell'alveo dei corsi stessi. Dovrà essere assicurata la protezione delle acque dai diversi tipi di inquinamento diffuso (agricolo, urbano, industriale, ecc.) nel rispetto delle vigenti normative di legge.

Art. 2.2.8 – Divieto discariche e deposito materiali extragricoli.

1. Sono escluse da tutte le zone agricole le attività di discarica, deposito e immagazzinaggio di materiali di rifiuto, di rottami e di altri materiali che non hanno attinenza con le operazioni di produzioni agricole. In casi di particolari e documentate emergenze, e nel solo caso di materiali privi di carattere molesto, nocivo o inquinante, il Comune può rilasciare a titolo esclusivamente temporaneo un'autorizzazione convenzionata temporanea al deposito all'aperto dei materiali.
2. Tale autorizzazione:
 - a) non può essere rilasciata su aree di rispetto dei corsi d'acqua individuate sulle planimetrie del PUC, all'interno di una fascia di rispetto degli abitati non inferiore a 300 metri dalle aree urbanizzate e urbanizzande;
 - b) non può consentire la realizzazione di edifici ed altre opere edilizie, né di recinzione o perimetrazione che non abbiano carattere precario, leggero e a giorno;
 - c) non può essere rilasciata per un periodo superiore a 5 anni.

l'eventuale autorizzazione viene rilasciata esclusivamente sulla base di un progetto di utilizzazione dell'area che preveda:

- il rispetto delle distanze dai confini e dalle strade per quanto concerne la sistemazione dei materiali;
- la corretta utilizzazione dell'area in rapporto al paesaggio e l'inserimento delle alberature indispensabili per garantire un inserimento corretto dal punto di vista estetico-ambientale;

3. l'autorizzazione rilasciata con convenzionamento dovrà garantire:
 - 1) l'igiene del suolo e il decoro dell'ambiente;
 - 2) la restituzione del suolo alla scadenza della sua destinazione agricola, ripristinandone le caratteristiche originarie;
 - 3) opportuna schermatura visiva dei materiali con opportune alberature;
 - 4) il non danneggiamento delle infrastrutture, delle reti irrigue e scolanti e delle colture agrarie circostanti;
 - 5) gli oneri e garanzie finanziarie da pattuire con il Comune.

Art. 2.2.9 – Movimenti di terra

1. I movimenti di terra necessari per l'esecuzione di opere o trasformazioni edilizie e/o urbanistiche devono essere previsti nel progetto dell'opera in un allegato del medesimo che rechi anche l'indicazione delle modalità esecutive, delle temporalità, delle opere provvisorie e dei ripristini. Nelle aree con destinazione a verde, pubblico e privato, naturale e attrezzato, sono consentiti movimenti di terra limitati, solo se accompagnati da atto d'obbligo sul rimodellamento, l'inserimento e l'impianto di adeguate essenze arboree con relativo vincolo di mantenimento ancorché percorse dal fuoco, così come già disposto dalla legge 431/85.
2. Devono essere evitate mura e scarpe verticali che, ove occorrono devono essere mantenute in altezze non superiori a m 3,50 salvo i casi di accertata impossibilità; si devono utilizzare nella riorganizzazione morfologica dell'area andamenti a cordamolla con angoli comparabili mediamente allo stato esistente dei luoghi.
3. Le opere in rilevato non possono costituire chiusure di vallette e compluvi, insistere sui terreni di bassa consistenza o sciolti, salvo, in ogni caso, quando sussista il vincolo idrogeologico previo parere motivato dei competenti organi tutori.

Art. 2.2.10 - Adeguamento dei progetti alle esigenze di tutela ambientale e di decoro urbano

1. In relazione ai vari interventi consentiti sul territorio comunale è facoltà dell'Amministrazione, al fine della formazione del relativo assenso, domandare la modifica dei progetti presentati per fondati motivi ed esigenze ricollegati/e:
 - a. alla tutela dei valori ambientali delle varie zone;
 - b. al coordinamento con le costruzioni preesistenti (in particolare nei casi di interventi di nuova edificazione o sostituzione o ristrutturazione edilizia interessanti cortine edilizie);
 - c. alla corretta integrazione del manufatto oggetto dell'intervento nel contesto urbano e territoriale in cui il medesimo è o viene ad essere collocato;
 - d. a ragioni di ornato.
2. Le domande di modifica di cui al precedente punto 1 dovranno:
 - essere adeguatamente motivate;
 - contenere indicazioni atte a rendere agevoli e di facile esecuzione i cambiamenti richiesti.
3. Le disposizioni del presente articolo vanno applicate anche nei casi di dichiarazione di inizio attività.
4. In detta ipotesi le eventuali modifiche al progetto presentato dovranno tuttavia essere richieste dall'Amministrazione Comunale nel termine di venti giorni decorrente dalla data di presentazione della dichiarazione stessa.
5. Qualora dette modifiche vengano effettivamente richieste, gli interessati, ai fini dell'inizio dei lavori, dovranno presentare -ai sensi della disposizione di cui al secondo periodo del quindicesimo comma dell'art. 4 della Legge n. 493/93 come modificato dalla Legge n. 662/96 - una nuova dichiarazione ed in allegato alla stessa gli elaborati progettuali contenenti le

modifiche domandate e, ove in relazione alla rilevanza delle modifiche risulti necessario, nuova relazione asseverata.

6. Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.
7. Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, di porticati, infissi, recinzioni, di pavimentazioni, di giardini e aree verdi, ecc.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

Art. 2.2.11 – Incentivi per il recupero del patrimonio edilizio e per l'architettura sostenibile

1. Il PUC definisce una serie di incentivi alla qualità edilizia legati alla realizzazione di architetture progettate con attenzione agli aspetti energetici e certificate con i criteri ISO 9000.
2. L'insieme di incentivi che seguono sono volti a migliorare la qualità costruttiva associata ad interventi di riqualificazione puntuale. Il presente articolo riguarda anche gli interventi di ristrutturazione edilizia in tutte le zone dove tale attività è permessa.
3. Gli incentivi che seguono si sommano agli altri eventualmente previsti dalle singole norme di zona. Nei manufatti per attività produttive siti in zona D (D1, D2, D3, D4, D7), è consentito un aumento volumetrico globale fino al 25% rispetto all'esistente o del 10% di SU esistente o una riduzione percentuale degli oneri concessori (quota relativa al costo di costruzione). Mentre, per le altre zone, l'incentivo consentito è quello indicato nella Tabella C. Con la precisazione che, in nessun caso può essere superato l'indice previsto per ciascuna zona omogenea dall'art.4 del D.A. 2266/U/83.
4. Oltre all'incentivo volumetrico di cui al comma precedente, in tutte le zone omogenee sono favoriti interventi progettuali che prediligono:
 - a) pareti esterne composte da materiali permeabili assorbenti, e con caratteristiche di accumulazione, di coibenza e smorzamento, di spessore superiore a 30 cm;
 - b) le verande non riscaldate;
 - c) le vetrate dei balconi a Nord;
 - d) volumi tecnici compatti relativi alle misure atte al contenimento dei consumi energetici;
5. Per interventi rivolti ad una progettazione edilizia ed urbanistica attenta che tenga conto dei criteri della bioedilizia, compatibilmente con la specifica situazione del sito, la progettazione dovrà privilegiare l'adozione delle misure atte al contenimento dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento tra edifici, quindi l'adozione di tecniche e materiali biocompatibili quali:
 - a) certificazione sui requisiti dei principali materiali biocompatibili utilizzati o scelti fra quelli con prodotti a basso consumo energetico;
 - b) contenimento dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento fra edifici (diritto al sole, orientamento prevalente e volumi compatti o accorpati);
 - c) raffrescamento estivo naturale (tetto ventilato);
 - d) preferenza di ampie superfici vetrate verso Sud-Est e Ovest, per il lato nord le superfici dovranno avvicinarsi al rapporto minimo di Legge;
 - e) possibilità di non computare nella volumetria le verande o serre solari vetrate non riscaldate disposte nei fronti sud-sudest e sud-sudovest con funzione di captazione solare e giardino d'inverno, fino ad un limite massimo del 20% del volume del fabbricato, purché con superficie vetrata maggiore del 70% dei lati esterni (parete e coperto);
 - f) possibilità di non computare nel volume le vetrate dei balconi (profondità massima m 2,50) volte a nord e con effetto tampone sui locali interni;

- g) adozione di tecniche per isolamento acustico dei rumori da calpestio, da impianti tecnologici a servizio dell'edificio, e rumori aerei esterni (pannelli fonoassorbenti, pavimenti galleggianti);
 - h) posizionamento di essenze arboree per ottenere il raffrescamento e la schermatura (dalla radiazione solare estiva, dal rumore, dal vento, dalle polveri, ...; piantumare alberi di alto fusto ad un metro); recinzioni mediante essenze arboree sempreverdi; realizzazione di giardini pensili;
 - i) preferenza nell'utilizzazione di strutture a muratura portante e solai in legno o in laterocemento, debolmente armati e orientati (elettromagnetismo);
 - j) realizzazione di impianti elettrici protetti (ad es. utilizzo di dispositivi per disinserire l'elettricità);
 - k) raccolta delle acque meteoriche per irrigazione e servizi igienici;
 - l) abolizione integrale delle barriere architettoniche, sia per quanto concerne le aree esterne, sia per gli spazi di relazione interni al piano terra;
6. *Valorizzazione delle corti dei cortili e delle aree di pertinenza*
- a) Sono incentivati gli interventi relativi a:
 - b) la massima permeabilità del suolo;
 - c) rimozione e sostituzione delle strutture degradate o incompatibili con il contesto ambientale, quali ad esempio, tettoie o baracche precarie, coperture in amianto, elementi di finitura;
 - d) valorizzazione e ridisegno del verde;
 - e) utilizzo di materiali drenanti per la pavimentazione esterna (almeno il 50% dell'area già pavimentata), quali pavimentazione forata o ghiaia;
7. *Estensione degli elementi naturali*
- a) Nelle aree ricadenti nel territorio extraurbano si pone l'obiettivo di valorizzare l'edilizia esistente in rapporto al paesaggio e di estendere le tecniche di valorizzazione all'intera proprietà con interventi mirati, leggeri e puntuali da effettuarsi con alberature autoctone di alto fusto:
 - b) conservazione delle specie arboree di pregio;
 - c) progetto specifico degli spazi aperti per valorizzare le aree di pertinenza con ampliamento di aree boscate o di spazi caratterizzati da vegetazione spontanea di alto fusto con alberature autoctone o essenze naturalizzate;
 - d) realizzazione di vialetti alberati d'accesso o stradali;
 - e) per gli edifici posti in prossimità di strade il verde dovrà essere disposto in modo da ridurre l'inquinamento acustico e la propagazione delle polveri;
 - f) nelle aree su cui insistono attività, dovranno essere realizzate fasce alberate (min. 5,00 m.) quale filtro di adeguata profondità;
 - g) caratterizzazione del paesaggio con alberature singole;
 - h) creazione di fasce arboree in prossimità di corsi d'acqua, scoli, fossi, ecc.;
8. *Riqualificazione e riordino degli immobili esistenti*
- Preventiva valutazione critica delle presenze edilizie nell'area oggetto dell'intervento in funzione dell'individuazione, rimozione e sostituzione delle situazioni di degrado e incompatibilità con il contesto ambientale, quali, ad esempio, tettoie e baracche precarie, coperture in eternit, infissi e serramenti, elementi di finitura, colori, ecc.
- Il comune pubblicherà tutti gli immobili progettati con i criteri su esposti, che si frigeranno del titolo di **"EDIFICIO SANO"** consegnato dall'AC, contribuendo così a diffonderne la conoscenza e ad elevarne il valore di mercato.
9. *Documentazione da presentare a corredo del progetto:*
- Oltre alla documentazione di cui al RE, nel caso in cui si voglia accedere agli incentivi di cui al presente articolo, la documentazione dovrà essere integrata con dettagliata relazione sottoscritta da tecnico abilitato sui seguenti argomenti:

- a) materiali utilizzati con riferimento al loro ciclo di vita e certificazioni sulle caratteristiche dei materiali;
 - b) tecnologia e sistemi messi in opera e valutazione dei benefici derivanti dal sistema;
 - c) valutazione quantitativa delle superfici con destinazione specifica e criteri di progettazione, materiali essenze messe a dimora e loro relazioni con caratteristiche del terreno e risorse, sistemi di gestione e manutenzione progettati;
 - d) valutazione dei quantitativi di acqua gestibili con il sistema proposto e del relativo risparmio;
- E' di seguito riportata la tabella contenente i criteri di valutazione degli interventi ai fini della definizione degli incentivi ammissibili.

CRITERI DI SELEZIONE

Tabella A

Interventi di:	Punti
1) Manutenzione ordinaria	0,5
2) Manutenzione straordinaria	1
3) Restauro	2
4) Risanamento conservativo (igienico ed edilizio)	3
5) Ristrutturazione edilizia	4
6) Ristrutturazione con eliminazione di barriere architettoniche	5
7) Inserimento di regolamento sulla gestione delle parti comuni esterne ai fabbricati e di pertinenza dell'organismo abitativo, (il punteggio viene attribuito solo in presenza di delibera dell'assemblea generale validamente costituita per singoli edifici con il voto di almeno il 70% dei condomini).	1

Il punteggio della tabella A verrà assegnato solo se in presenza dei valori attribuiti con la successiva

Tabella B

1)	materiali utilizzati a partire da materie prime rinnovabili con riferimento al loro ciclo di vita, certificazioni sulle caratteristiche dei materiali:	
	non rinnovabili	0
	rinnovabili	5
	di riciclo	10
	Provenienza delle materie prime:	
	extraeuropea.....	0
	europea.....	1
	nazionale.....	3
	regionale.....	5
	Riuso o riciclo:	
non riutilizzabile	0	
per sfruttamento potere calorifico	5	
parziale o limitato	8	
globale	10	
2	tecnologia e sistemi messi in opera e valutazione dei benefici derivanti dal sistema:	
	realizzazione di sistemi murari ad accumulo termico	2
	realizzazione di murature in terra cruda (ladiri) con intonacatura di calce	3

	realizzazione di tetti ventilati	1
	riscaldamento acqua sanitaria con sistemi solari.....	2
	funzionamento di servizi comuni con energia prodotta con sistemi fotovoltaici	1
	installazione di sistemi di controllo e di gestione atti a minimizzare i consumi energetici	1
3	valutazione quantitativa delle superfici esterne, criteri di progettazione, materiali, essenze, messe a dimora e loro relazioni con le caratteristiche del terreno e risorse, sistemi di gestione e manutenzione progettati, anche superfici non a raso quali tetti verdi, pareti inerbite: inserimento di essenze vegetali in aree dove sono totalmente assenti	0
	inserimento di essenze vegetali ad integrazione dell'esistente	5
	conservazione delle specie arboree di pregio	3
	Permeabilità dei suoli: uso di pavimentazioni permeabili in misura superiore al 50% sul totale delle aree scoperte già pavimentate	0,5
4	valutazione dei quantitativi di acqua gestibili con il sistema proposto attraverso impianti di fitodepurazione volti ad ottenere la riduzione dell'immissione in fogna di reflui rispetto al tradizionale e la possibilità di riuso dell'acqua trattata nonché di uso delle acque piovane, per fabbisogni domestici o ad essi assimilabili: raccolta ed uso delle acque piovane	0,5
	impianti di gestione separata, trattamento e riuso acque grigie ...	1
	impianti di fitodepurazione	1

COMPARAZIONE ECONOMICA SINTETICA

Tabella C

Punteggio tab A + tab B	Incremento volumetrico	Detrazione contributo di costruzione¹
Classe A: punti compresi tra 1 e 20	dal 2% al 5% ottenibile per interpolazione	2%
Classe B: punti compresi tra 20 e 40	dal 5% al 10% ottenibile per interpolazione	25%
Classe C: oltre 40 fino a un massimo di 48	dal 10% al 20% ottenibile per interpolazione	50%

Art. 2.2.12 – Tutela dall'inquinamento

1. Le industrie insalubri di 1^a classe di cui all'art. 216 del RD 1265/34 e successive modifiche ed integrazioni, sono ammesse unicamente nelle zone produttive, a condizione che chi le esercita dia dimostrazione che esse, per l'introduzione di particolari accorgimenti, sono compatibili con il tessuto urbano circostante in quanto non recano pericolo, danno o molestia al vicinato.
2. Gli usi b3.1, b3.2, b2.9, b4.3, b4.4, b3.3, c1, ove ammessi dalle specifiche norme di zona, oltre a rispettare le specifiche disposizioni di legge, dovranno comunque mettere in atto tutti gli accorgimenti tecnici utili ad evitare danni o molestie alle persone per emissioni, esalazioni, vapori, fumi, rumori ecc.

¹ in alternativa all'incremento volumetrico.

3. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale debbono essere escluse le attività classificate o classificabili come industrie insalubri di 1^a classe di cui all'art. 216 del RD 1265/34 (T.U.LL.SS.), definite dall'elenco approvato con DM Sanità 05/09/1994, e quelle che per emissioni di gas o altre esalazioni, vapori, fumi, scolo di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumori, possono riuscire di pericolo, danno o molestia alle persone.
4. Le superfici destinate a nuovi insediamenti residenziali non debbono risultare mai adiacenti a zone artigianali-industriali, sia esistenti che di nuovo impianto.
5. Le superfici destinate a nuovi insediamenti industriali ed artigianali non debbono risultare mai adiacenti a zone residenziali esistenti o di nuovo impianto.
6. La permanenza all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e nella fascia esterna di territorio immediatamente adiacente ad esso delle attività esistenti che siano insalubri di 1^a classe di cui all'art. 216 del RD 1265/34 (T.U.LL.SS.), definite dall'elenco approvato con DM Sanità 05/09/1994, o che, per emissioni di gas o altre esalazioni, vapori, fumi, scolo di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumori, possano riuscire di pericolo, danno o molestia alle persone, non può essere consentita in alcun caso.
7. All'interno del perimetro del territorio urbanizzato e nella fascia esterna E2.1 di territorio immediatamente adiacente ad esso, ove non sia espressamente ammesso dalle norme di zona, è vietato l'insediamento di attività di nuovo impianto che siano insalubri di 1^a classe di cui all'art. 216 del RD 1265/34 (T.U.LL.SS.), definite dall'elenco approvato con DM Sanità 05/09/1994, o che, per emissioni di gas o altre esalazioni, vapori, fumi, scolo di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumori, possano riuscire di pericolo, danno o molestia alle persone.

Art. 2.2.13 – Localizzazione delle sorgenti CEM e Ponti radio

1. Compatibilmente con la conformità costituzionale delle prescrizioni di cui al D.Lgs 4 settembre 2002, n.198, le presenti disposizioni si applicano a tutti i tipi di sorgenti dei Campi elettromagnetici, e precisamente a tutti gli impianti operanti nell'intervallo di frequenza compresa fra 100 kHz e 300 GHz, compresi gli impianti a microcelle, gli impianti mobili su carrato, i ponti radio e gli impianti provvisori.
2. Rimangono esclusi dalla presente norma gli apparati di radioamatori.
3. Per quanto concerne gli impianti di radiodiffusione, è vietata l'installazione:
 - a) sugli edifici destinati ad abitazione, a luoghi di lavoro o ad attività diverse da quelle specificatamente connesse all'esercizio degli impianti stessi;
 - b) nelle zone omogenee del PUC di tipo: A, B (comunque denominate), C, S, G;
 - c) nelle aree sottoposte a vincolo di tutela o classificate come siti di interesse paesaggistico-ambientale, artistico, storico, architettonico, monumentale e archeologico dal PUC.
4. Per quanto riguarda gli impianti di telefonia mobile, è vietata l'installazione:
 - a) sugli immobili vincolati ai sensi del Titolo I° del D.Lgs. 29 ottobre 1990, n°490;
 - b) nelle zone e sottozone omogenee del PUC di tipo: A, B (comunque denominate), C, S, G;
5. Per quanto riguarda i ponti radio, è vietata l'installazione:
 - a) sugli immobili vincolati ai sensi del Titolo I° del D.Lgs. 29 ottobre 1990, n°490;
 - b) nelle zone e sottozone di PUC di tipo: A, B e C;
6. Per tutti gli impianti di cui ai commi precedenti, compresi i ponti radio, è comunque vietata, limitatamente alle zone A e B, l'installazione a terra in tutti i casi e sulle coperture degli edifici, qualora l'altezza complessiva della struttura superi metri 2,50 rispetto al colmo del tetto o dell'estradosso dell'ultimo solaio.

7. Nelle zone ove è consentita l'installazione a terra, gli stessi impianti di cui al comma precedente non possono comunque essere collocati a distanza inferiore a 100 metri dagli edifici esistenti, mentre per quelli di cui è prevista la localizzazione sulla copertura degli immobili, è fissata una distanza minima di 50 metri dagli edifici di altezza superiore.
8. In osservanza delle precedenti disposizioni, la localizzazione è comunque vietata nelle seguenti fasce di rispetto:
 - a) distanza minima di 100 metri dagli edifici vincolati ai sensi del titolo 1° del decreto legislativo 29/10/1990, n. 490 indistintamente per tutti gli impianti (radiodiffusione, telefonia mobile e ponti radio);
 - b) ambito minimo di 100 metri da tutte le aree ricomprese nelle zone omogenee del PUC di tipo: A, B, C, S, G, per gli impianti di radiodiffusione e telefonia mobile;
 - c) ambito minimo di 100 metri da tutte le aree ricomprese nelle zone A, B e C per i ponti radio.
9. Per ogni altra disposizione non compresa nel presente articolo si fa riferimento alla legge quadro 36/2001, al D.M. 381/1998, al REC e ad altri regolamenti, Comunali e non, specifici in materia.

Art. 2.2.14 – Valutazione di compatibilità ambientale

1. Le fattispecie 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 di zona, o dalle disposizioni normative annesse ai regolamenti comunali e/o eventuali piani di settore, che specificano altresì le relative modalità di presentazione.
2. Oggetto di individuazione, valutazione e verifica della compatibilità con l'ambiente sono i seguenti elementi:
 - a) effetti di degrado qualitativo delle acque sotterranee in relazione alle condizioni di vulnerabilità intrinseca del contesto territoriale interessato;
 - b) effetti di degrado quantitativo in relazione alle potenzialità degli acquiferi sotterranei, o alle ripercussioni sul fenomeno di subsidenza del suolo;
 - c) effetti di degrado qualitativo dei corpi idrici di superficie;
 - d) effetti di squilibrio sugli ecosistemi e di depauperamento del patrimonio floro-faunistico;
 - e) ripercussioni sulle condizioni di carico idraulico dei bacini interessati;
 - f) effetti di inquinamento atmosferico generale e locale derivanti da emissioni od esalazioni odorigene;
 - g) effetti di inquinamento acustico derivanti da lavorazioni, impianti tecnologici, attività umane, movimentazioni di merci e spostamento di mezzi;
 - h) effetti di rumorosità ambientale derivanti dal traffico veicolare;
 - i) effetti di degrado del territorio ed inquinamento del suolo derivanti dal deposito di rifiuti.
 - j) Per ciascuno degli impatti evidenziati dovranno essere infine descritti i dispositivi tecnologici o gli accorgimenti operativi per attenuarne gli effetti e dovranno essere documentati i risultati attesi.

Art. 2.2.15 – Norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale

1. A norma del punto 1) dell'art. 19 della LR n.45/89, sono interessati alla misurazione della compatibilità ambientale tutti i progetti di trasformazione urbanistica e territoriale che interessano l'intero territorio comunale e, a norma del punto 9 dello stesso articolo, le unità minime da assoggettare a pianificazione attuativa.

2. Sono quindi soggetti a valutazione di compatibilità tutti gli interventi ricadenti nel territorio comunale riconducibili alle seguenti tipologie:
 - lavori per i quali siano previsti movimenti di terra di entità superiore a 10.000 mc se compresi in zone C, D, E, G;
 - impianti per la distribuzione della elettricità con linee di alta tensione;
 - impianti per lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti;
 - impianti agro-zootecnici per i quali è prevista una cubatura superiore a 3.000 mc;
 - punti di ristoro;
 - invasi d'acqua di capacità superiore a 10.000 mc;
 - viabilità di interesse sovracomunale.
3. Al momento della presentazione del progetto dovrà essere allegato uno studio per la misurazione della compatibilità ambientale. Lo studio dovrà contenere tutti i dati informativi necessari per una corretta descrizione dell'intervento e per inquadrarlo sotto il profilo ambientale, le specifiche valutazioni dell'impatto che lo stesso può indurre e le adeguate misure per eliminare e/o contenere i possibili effetti negativi.
4. Zone D
Lo studio, allegato al progetto del piano attuativo, deve contenere:
 - a) descrizione dettagliata dell'ambito di intervento con particolare riferimento ai valori ambientali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli in relazione al tipo e alla quantità di eventuali residui liquidi, solidi e gassosi;
 - b) descrizione dell'intervento proposto e illustrazione delle scelte progettuali in riferimento alla localizzazione degli edifici, della viabilità e delle aree da destinare a verde pubblico;
 - c) valutazione dell'inserimento dell'intervento in relazione all'edificazione urbana limitrofa, dell'eventuale inquinamento acustico e di tutte le altre possibili alterazioni sull'ambiente circostante;
 - d) misure per eliminare i possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per rendere minimo l'impatto sfavorevole sull'ambiente.
5. Zone E - H
Per gli interventi di edificazione di aziende agro-zootecniche e per gli altri interventi sopra elencati, compatibili con la destinazione della zona omogenea, lo studio allegato al progetto deve contenere:
 - a) descrizione dettagliata dell'ambito di intervento con particolare riferimento ai valori naturalistici e agli aspetti percettivi e descrizione delle componenti ambientali soggette ad impatto (acqua, aria, suolo e sottosuolo) tenendo conto dell'attuale utilizzazione di tali risorse;
 - b) descrizione dell'intervento proposto e di eventuali alternative di localizzazione;
 - c) verifica del rispetto delle norme esistenti in materia ambientale in relazione all'opera ed alla zona di intervento;
 - d) valutazione del tipo e della quantità di eventuali inquinamenti residui liquidi, solidi, gassosi e degli odori derivanti dall'attività prevista nell'intervento proposto;
 - e) valutazione delle modificazioni permanenti o temporanee dell'ambiente agro - forestale;
 - f) adeguate misure per eliminare i possibili effetti negativi e, se non eliminabili, per rendere minimo l'impatto sfavorevole sull'ambiente e sul paesaggio.
6. Zone C-G
Lo studio, allegato al progetto del piano attuativo, deve contenere:
 - a) descrizione dettagliata dell'ambito di intervento con particolare riferimento ai valori ambientali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli in relazione al tipo e alla quantità di eventuali residui liquidi, solidi e gassosi;
 - b) descrizione dell'intervento proposto e illustrazione delle scelte progettuali in riferimento alla localizzazione degli edifici, della viabilità e delle aree da destinare a verde pubblico;

- c) valutazione dell'inserimento dell'intervento in relazione all'edificazione urbana limitrofa, dell'eventuale inquinamento acustico e di tutte le altre possibili alterazioni sull'ambiente circostante;
- d) misure per eliminare i possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per rendere minimo l'impatto sfavorevole sull'ambiente;
- e) misure per salvaguardare la copertura arborea eventualmente esistente, con la prescrizione che tutti gli alberi tipici della vegetazione mediterranea con diametro maggiore di 25 cm, o altre dimensioni se specificamente indicate nelle norme di zona, se non è possibile conservarli nel sito originario devono essere reimpiantati nell'ambito della stessa zona o in aree adibite a verde pubblico.
- f) Deve essere inoltre dimostrato il rispetto delle particolari norme di tutela ambientale delle singole sottozone.

TITOLO 3 - SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITA'

CAPO 3.1 - VIABILITÀ

Art. 3.1.1 - Classificazione delle strade

1. Nelle tavole del PUC sono indicate le strade pubbliche esistenti e alcune strade pubbliche di progetto, essendo demandata agli strumenti attuativi preventivi la definizione dell'ulteriore viabilità necessaria all'interno dei nuovi insediamenti previsti.
2. Le strade saranno classificate dagli organi competenti ai sensi del DL 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del DPR 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 3.1.2 – Zone destinate alla viabilità

1. Le zone destinate alla viabilità sono inedificabili.
2. La viabilità si distingue in veicolare, ciclabile e pedonale e le relative zone sono disciplinate come segue:
 - a) la viabilità veicolare è individuata con apposito simbolo sulla cartografia di piano; la misura della sezione trasversale della strada è data dalla somma delle misure di ciascun elemento che la compone, fissate come di seguito:

- corsie veicolari
larghezza minima metri 2,50
- corsie di sosta
larghezza minima metri 2,00

Se la sosta è prevista a pettine o a spina di pesce, la larghezza deve essere tale da consentire uno spazio utile minimo di metri 2,20x5 e deve essere prevista idonea corsia di manovra;

- marciapiede
larghezza minima metri 1,50.
- spartitraffico
larghezza minima metri 0,50

Lo spartitraffico deve essere sistemato con idonee alberature o cespugli.

b) I percorsi ciclabili sono individuati nella cartografia di piano in scala 1:1000 e le aree ad essi destinate sono inedificabili per una larghezza di metri 2,00 dall'asse; ulteriori percorsi potranno in qualsiasi momento essere individuati dall'AC.

c) I percorsi pedonali saranno individuati con apposito simbolo sulla cartografia di piano successivamente alla redazione di uno specifico programma che ne preveda la realizzazione, le aree ad essi destinate saranno inedificabili per una larghezza di metri 1,50 su ciascun lato, misurata dall'asse.

3. Le misure trasversali della strada e dei singoli elementi che la compongono nonché dei percorsi ciclabili e pedonali possono essere modificate per uniformarsi alle disposizioni tecniche vigenti in materia.
4. Le indicazioni contenute nella cartografia del PUC per innesti, incroci e svincoli non hanno valore prescrittivo; l'esatto andamento di tali opere sarà definito in sede di progetto esecutivo.
5. La realizzazione di parcheggi interrati è consentita sotto tutte le sedi viarie, piazze comprese, sia esistenti che di progetto, ad eccezione delle zone A e Br.

Art. 3.1.3 - Requisiti tipologici delle strade

1. La sezione complessiva delle strade extraurbane di previsione e di quelle esistenti da ampliare sarà definita in sede di progettazione esecutiva, in funzione del rango funzionale delle medesime. La sezione complessiva delle strade urbane di previsione non potrà essere inferiore a

quella indicata nelle seguenti schede grafiche 1, 2 e 3, che fanno parte integrante del presente articolo. Per sezione complessiva della strada si intende quella costituita dalla carreggiata e dai percorsi pedonali e ciclabili adiacenti.

2. Di norma le nuove strade di urbanizzazione dovranno avere la sezione minima di cui alle schede 1 o 2; solo per brevi tratti potranno essere ammesse nuove strade con sezione di cui alla scheda 3. Dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle prescritte nelle schede grafiche possono essere ammesse per tratti di strada a fondo cieco che vengano previsti quali strade di proprietà e gestione privata, al servizio di non più di quattro unità edilizie.
3. Ove sia a fondo cieco, la viabilità urbana dovrà essere dotata di adeguata piazzola di ritorno.
4. L'eventuale assenza in cartografia di indicazioni circa la rettifica, l'allargamento, il potenziamento, il miglioramento di tratti stradali esistenti, non pregiudica in alcun modo la possibilità per la Pubblica Amministrazione di provvedervi per accertate esigenze di pubblica utilità.
5. Le larghezze di carreggiata e i tracciati delle strade da potenziare e di progetto sono da ritenersi indicativi, nel senso che la loro definizione avverrà in sede di progettazione tecnica esecutiva, allorché si preciseranno congiuntamente le soluzioni di dettaglio per i manufatti e le opere d'arte stradali e per gli interventi di arredo. La soluzione progettuale esecutiva potrà discostarsi anche significativamente dalla previsione di piano purché sia salvaguardata l'idea programmatica del collegamento previsto. E' in ogni caso da considerare vincolante la profondità delle zone di rispetto stradale.
6. Al di fuori delle aree specificatamente destinate all'insediamento è ammessa la costruzione di strade veicolari, rurali, boschive o pascolive non previste dal PUC purché siano a traffico controllato e a condizione che:
 - il traffico sia consentito esclusivamente a servizio delle funzioni assegnate a ciascuna area e a ciascun tipo di insediamento;
 - abbiano una larghezza di carreggiata non superiore a metri 4,00 con l'esclusione delle piazzole di scambio, slarghi, ecc.

Art. 3.1.4 – Prescrizioni sulle costruzioni stradali

1. Compatibilmente con i vincoli progettuali e finanziari degli Enti preposti alla realizzazione delle strade di tipo A, B e C, le aree disciplinate dal presente articolo dovranno essere acquisite insieme al sedime dell'infrastruttura, affinché questa possa essere realizzata integrando le prestazioni specifiche a cui deve assolvere, con la necessità della riduzione degli impatti ambientali, in particolare quelli legati all'inquinamento acustico e al paesaggio.
2. Nella costruzione di nuove strade carrabili gli Enti o i soggetti abilitati alla realizzazione dovranno provvedere all'arredo della strada e delle relative aree di occupazione, nonché degli spazi di sosta mediante alberature o altre idonee sistemazioni verdi (siepi, cespugli, ecc.) lungo tutto il loro sviluppo nell'ambito del territorio comunale.
3. Gli stessi soggetti dovranno altresì curare l'arredo delle strade esistenti di loro pertinenza secondo progetti temporalizzati. Particolare cura dovrà essere osservata per la obbligatoria realizzazione di analoga sistemazione riferita agli impianti ubicati lungo le strade (stazioni di servizio, parcheggi, ecc.).
4. In linea di massima le piantumazioni arboree dovranno essere progettate in modo da configurare il più possibile un ambiente coerente con il paesaggio circostante. Dovranno essere privilegiate le sistemazioni anche per gruppi di alberatura e/o cespugli più legate ai caratteri delle aree di occupazione e degli spazi di sosta. In particolare la messa a dimora delle essenze non dovrà limitare gli eventuali caratteri panoramici delle strade, ma dovrà essere progettata

con l'intento di "impaginare" e valorizzare le vedute stesse. A tal fine è auspicabile - quando possibile e specialmente nei punti singolari dei percorsi - la rimozione anche totale di quelle barriere, costituite da essenze non pregiate, che occludono la visione di aspetti caratteristici e di bellezze panoramiche, sostituendole con siepi e arbusti di altezza limitata ed eventualmente disposti con calcolate soluzioni di continuità. Al contrario è auspicabile la formazione di barriere verdi, fitte o trasparenti, dove si ravvisi la necessità, o almeno l'opportunità di schermare elementi e porzioni di aree in contrasto con i valori del paesaggio.

Art. 3.1.5 – Piano urbano del traffico

1. Il Piano urbano del traffico dovrà prevedere direttive e indirizzi riguardanti:
 - l'allontanamento del traffico pesante dagli abitati attraverso la realizzazione di opere di viabilità alternativa;
 - il disinquinamento;
 - l'ottimizzazione dell'uso delle reti e del modello di mobilità attraverso il controllo della generazione degli spostamenti, la realizzazione di direttrici preferenziali per i mezzi di servizio pubblico;
 - la realizzazione di itinerari ed attrezzature ciclabili separati dal traffico motorizzato;
 - la riqualificazione dell'ambito urbano attraverso la difesa attiva delle aree residenziali, dei centri storici con formazione di "isole" protette ed inaccessibili al traffico primario;
 - la eliminazione, lungo la viabilità interna ai perimetri dei centri urbani, di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi, attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, attrezzature ricettive e della ristorazione e delle attività commerciali prospicienti, nonché la regolamentazione dei posizionamenti e la tipologia delle insegne e cartelloni pubblicitari per la restante viabilità comunale;
 - la sistemazione organica degli accessi esistenti di insediamenti residenziali, industriali e commerciali alle strade di scorrimento primario, in particolare lungo la strada provinciale per Samatzai, attraverso la realizzazione di opere, rotatorie e raccordi che garantiscano la sicurezza della circolazione;
 - la localizzazione di aree da destinare a distributori di carburante, preferibilmente, nelle fasce di rispetto della viabilità extraurbana e lungo le aste di collegamento con le aste primarie.
2. Prescrizioni e vincoli
Il PUC individua, tra l'altro, i tracciati per le nuove aste viarie e per i relativi raccordi.
3. È prevista la seguente gerarchia:
 - a) Strade statali assimilate ad Autostrade
 - b) Strade sovracomunali costituenti le strade di collegamento, lungo le direttrici del traffico provinciale e/o intercomunale, poste all'esterno dell'ambito comunale
 - c) Strade primarie con funzioni di entrata e di uscita dai centri urbani, a servizio, quindi, del traffico di scambio fra il territorio urbano ed extraurbano
 - d) Strade di servizio, la cui funzione è quella di garantire la fluidità degli spostamenti di scambio tra strada statale e la viabilità territoriale
 - e) Strade di interquartiere, con funzione di distribuzione del traffico tra viabilità primaria e quartieri evitando l'attraversamento del centro urbano
 - f) Strade locali, al servizio diretto degli insediamenti, comprese anche le strade vicinali
 - g) parcheggio.

Art. 3.1.6 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale

1. *Usi ammessi*: f1, f2, b2.8, f8.

Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano. Le sistemazioni a verde complementari alla viabilità di previsione devono essere progettate ed attuate congiuntamente alla viabilità stessa.

2. **Tipi di intervento consentiti:** tutti.

Art. 3.1.7 – Impianti di distribuzione carburanti

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:
 - del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni;
 - del piano o programma di settore provinciale;
 - delle norme urbanistiche seguenti.
2. **Parametri edilizi**
 - Superfici minime:
 - stazioni di servizio: mq 2.000
 - stazioni di rifornimento: mq 1.000
 - chioschi: mq 500
 - SUF max = 0,1 mq/mq (escluso pensiline);
 - Q max = 20%;
 - NP= 1
 - H max: m 5,00
 - Distacchi (ove non diversamente previsto da norme di Legge):
 - dai confini: m 3,00
 - m 4,5 dai confini per impianti di lavaggio non protetti da pareti laterali.
3. **Procedura: Concessione edilizia**
4. **Esclusioni**

Negli ambiti tutelati di cui al precedente articolo 2.2.2, nonché ad una distanza inferiore a m. 200 dal perimetro della zona A, non sono ammessi nuovi impianti; sono ammessi solo interventi sugli impianti preesistenti nel rispetto dei limiti di cui sopra e senza ampliamento della superficie fondiaria già impegnata.
5. **Mitigazioni degli impatti**

Per ogni impianto è prescritta la formazione di una cortina alberata, lungo il confine dell'impianto, costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte. In tutto il piazzale deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" (orientativamente i primi 10 minuti di pioggia); le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato. Si richiama inoltre il rispetto dell'Art. 2.2.3.
6. Il territorio comunale, in rapporto ai tipi di impianti stradali di distribuzione di carburanti da autorizzare, viene suddiviso nelle seguenti quattro zone:
 - a) zona 1: comprendente le zone omogenee A, B, C, S, G, E2.1 del PUC. All'interno di detta zona non possono essere installati nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti;
 - b) zona 2: comprendente le zone omogenee D del PUC. All'interno di detta zona possono essere installati impianti stradali di distribuzione di carburanti tipo chioschi, stazioni di rifornimento e di servizio con annessi centri commerciali per prodotti rivolti prevalentemente al mezzo o di centri commerciali integrati rivolti al veicolo ed alla persona (deposito olio lubrificante, lavaggio, grassaggio, gommista, officina, elettrauto ed officina con possibilità di apertura di negozi, bar, edicole e simili);
 - c) zona 3 comprendente le zone E del PUC. All'interno di detta zona possono essere installati impianti stradali di distribuzione di carburanti di tipo chioschi, stazioni di rifornimento e di servizio con la prevalenza di servizi alla persona (negozi, edicole, bar, ristoranti e simili), oltre ai servizi per l'automezzo (deposito olio lubrificante, gommista, grassaggio elettrauto e officina e simili).

7. Gli impianti stradali di distribuzione di carburanti, comprese le relative aree di sosta degli automezzi, non devono impegnare in ogni caso la carreggiata stradale (Art. 22 Nuovo CdS ed art. 61, comma 3 Regolamento).
8. La localizzazione dei nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti deve essere tale da non impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, artistico, architettonico, e contesti di valore ambientale e gli stessi non devono costituire elemento di sovrapposizione e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.
9. L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti non è consentita in corrispondenza di tratti stradali caratterizzati da situazioni di intreccio di flussi di traffico o in zone di incanalamento di manovre veicolari.
10. La presente norma integra e, in caso di discordanza, sostituisce il pre-vigente adeguamento al PdF deliberato dal CC in data

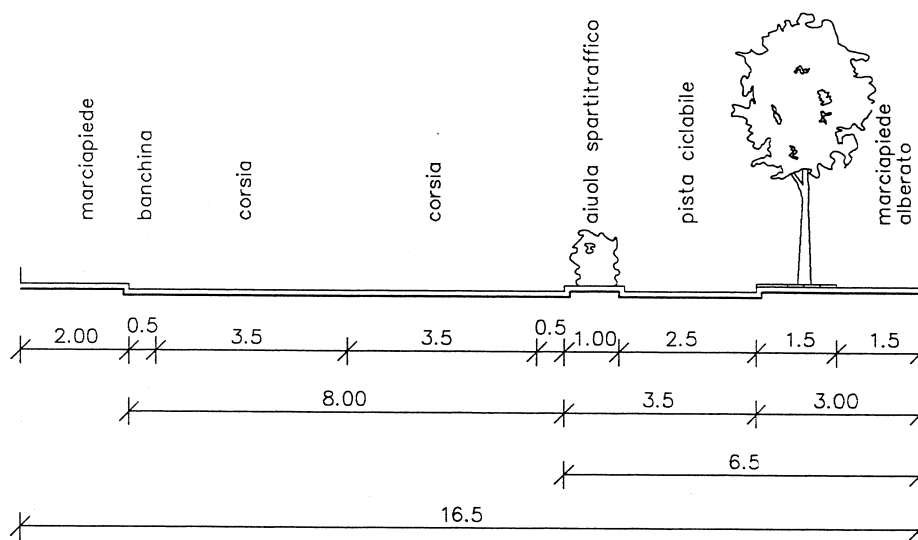
Art. 3.1.8 - Impianti segnaletici e pubblicitari, centri di raccolta

1. In assenza di uno specifico piano, per la regolamentazione degli impianti segnaletici e pubblicitari valgono le norme del codice della strada.
2. I centri di raccolta di veicoli fuori uso sono ammessi unicamente nelle zone produttive (consolidate, di completamento, di espansione) non prospicienti su strade statali e provinciali, a condizione che l'area sia perimetrata da una fascia di verde boscato di profondità minima pari a 10 metri. I nuovi insediamenti dovranno garantire una distanza dalla residenza tale da mantenere sul fronte degli edifici valori di immissione acustica non superiori a quelli previsti dalla classe III del regime definitivo indicato nel DPCM 1.03.91.

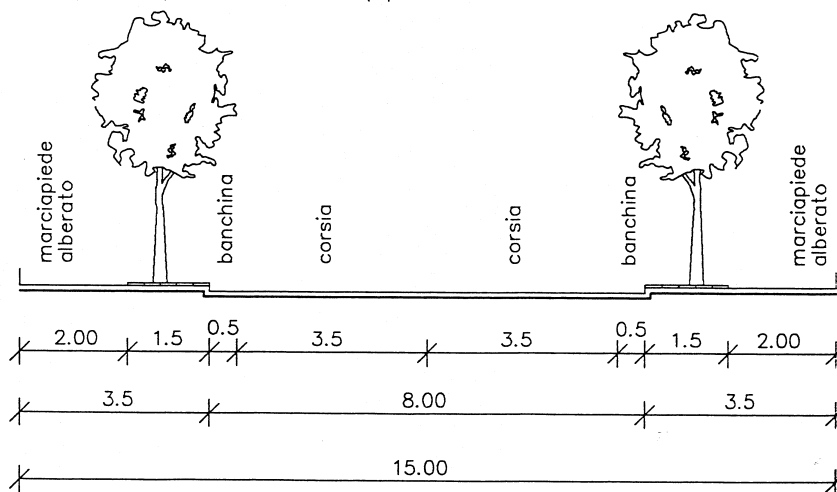
SEZIONI NUOVA VIABILITA' URBANA

1- SEZIONI-TIPO PER OGNI TIPO DI INSEDIAMENTO

1.1- Strada urbana di quartiere e strada urbana locale principale con pista ciclabile



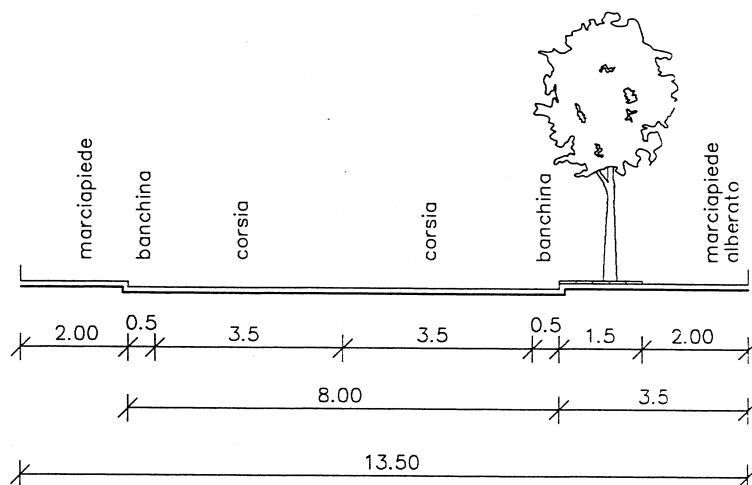
1.2- Strada urbana di quartiere e strada urbana locale principale con doppia alberatura



SEZIONI NUOVA VIABILITA' URBANA

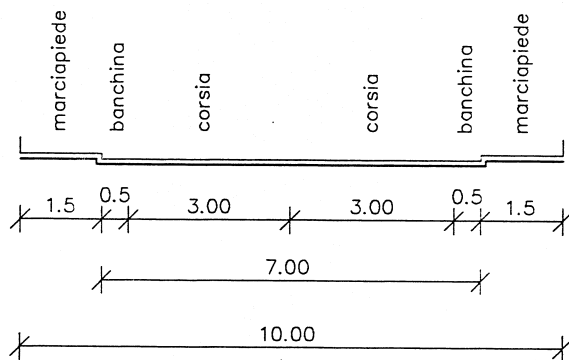
1- SEZIONI-TIPO PER OGNI TIPO DI INSEDIAMENTO

1.3- Strada urbana locale

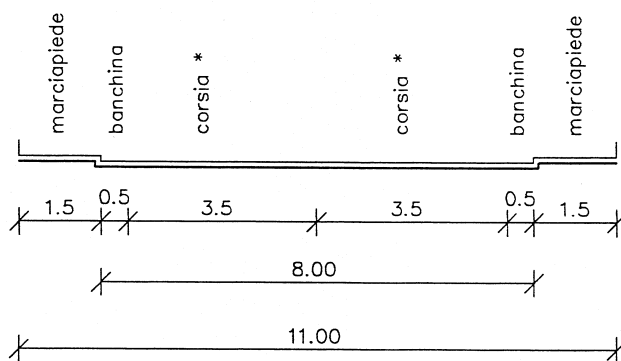


2- SEZIONI MINIME APPLICABILI SOLO IN SITUAZIONI CONDIZIONATE DA PREESISTENZE O DA ALTRI VINCOLI

2.1- Strada urbana locale in zona residenziale



2.2- Strada urbana locale in zona artigianale-industriale



* raggio minimo di raccordo nelle intersezioni e agli accessi carrabili ai lotti : mt. 5.30

CAPO 3.2 - MOBILITÀ CICLOPEDONALE

Art. 3.2.1 - Percorsi pedonali e piste ciclabili

1. **Individuazione.** Nelle planimetrie del PUC sono indicati, con rappresentazione schematica, i principali percorsi ciclabili pubblici da realizzare. Tale individuazione ha un valore di massima per quanto riguarda la localizzazione dei tracciati, i quali, ove non già esistenti, andranno esattamente individuati e localizzati sulla base di specifici progetti comunali di coordinamento.
2. **Requisiti tipologici.** La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a metri 1,5, da elevarsi ad almeno metri 3,0 nel caso di percorsi alberati, ferme restando minori ampiezze nei tratti condizionati da edifici preesistenti.
3. Tale larghezza ordinaria può ridursi fino al minimo di metri 0,9 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di metri 0,9.
4. I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata.
5. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare la segnalazione di attraversamento mediante gli appositi segnalatori acustico-visivi, garantendo comunque una adeguata visibilità del veicolo in manovra verso il percorso pedonale.
6. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdrucciolevole.
7. Le piste ciclabili devono avere una larghezza non inferiore a 2,5 metri affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 metri.
8. Le piste ciclabili devono essere separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento della carreggiate.
9. Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.

CAPO 3.3 - PARCHEGGI

Art. 3.3.1 - Articolazione dei parcheggi

1. I parcheggi, ai fini del PUC, si suddividono in:
 - 1) *parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria* (P1);
 - 2) *parcheggi pertinenziali*;
 - 2.1) *di uso riservato* (P2);
 - 2.2) *di uso comune* (P3);
 - 3) *parcheggi privati non pertinenziali*.
2. I ***parcheggi pubblici*** sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento ma l'eventuale fissazione di una tariffa deriva da finalità diverse da quelle di lucro.
3. I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.
4. I ***parcheggi di urbanizzazione primaria*** sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta all'art. 1.7.2.
5. I ***parcheggi di urbanizzazione secondaria*** sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.
6. I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti (ad esempio i dipendenti del Comune o di un ospizio, e simili), cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi pertinenziali.
7. I ***parcheggi pertinenziali*** sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.
8. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo Art. 3.3.3 in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione del PUC e del RE essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.
9. I parcheggi pertinenziali possono essere localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e purché collegata alla struttura di cui sono pertinenza con un percorso pedonale protetto e senza barriere architettoniche. I parcheggi pertinenziali devono sempre essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici P1 e dalle aree a verde pubblico di cui al precedente articolo 1.7.2, senza sovrapposizioni.
10. I parcheggi pertinenziali sono di norma di uso comune, ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di

un'attività commerciale, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune (P3) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie del PUC, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge; nel caso della funzione residenziale i parcheggi pertinenziali di uso comune possono essere chiusi nelle ore notturne.

11. Una parte dei parcheggi pertinenziali possono essere di uso riservato (P2), ossia parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili).
12. Si considerano ***parcheggi privati non pertinenziali***:
 - i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alla quantità minime prescritte al successivo Art. 3.3.3.;
 - i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
 - gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico b4.6 come definito all'art. 1.6.1).

Art. 3.3.2 - Requisiti tipologici dei parcheggi

1. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali, anche ai fini del rispetto della Legge 24/03/1989 n. 122, la superficie convenzionale di un “posto auto”, comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq 25.
2. Nei parcheggi pubblici P1 e in quelli pertinenziali di uso comune P3 le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a metri 2,5 x 5,0 se a pettine, a metri 2,1 x 5,5 se paralleli all'asse della corsia. La corsia di accesso deve essere di larghezza non inferiore a metri 5,50, riducibile a metri 3,50 se con unico senso di marcia.
3. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, secondo le quantità di edificazione definite ai seguenti Titoli. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del Regolamento Edilizio ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento.
4. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere dotati di marciapiede ed alberati in corrispondenza sia del ciglio della corsia di accesso, sia della testata dei posti auto, salvo diverse prescrizioni contenute in strumenti urbanistici attuativi. I parcheggi realizzati nell'ambito di strumenti urbanistici di attuazione devono consistere di superfici permeabili per almeno il 50% della loro estensione, salvo diverse e motivate prescrizioni degli stessi strumenti.
5. Ferme restando le disposizioni specifiche di cui ai Titoli seguenti, i parcheggi P2 possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati fuori dalla sagoma, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, ovunque possibile, la formazione di tappeto erboso con cespugli.
6. Le autorimesse per parcheggi P2 possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale urbano.

7. Nelle zone A e Br non è consentito realizzare locali per i parcheggi privati del tutto interrati nei cortili e nelle parti inedificate del lotto. E' fatta salva ogni diversa e motivata disposizione dei Piani attuativi e dei Piani di recupero.
8. I parcheggi per attività commerciali ricadenti in zone urbanizzate, di tipo "B" ai sensi del D.M. 2.4.1968, possono essere localizzati su aree non adiacenti al punto di vendita quando le condizioni del sito non consentano soluzioni più appropriate.
9. In questo caso la distanza dell'area destinata a parcheggio, della quale il richiedente deve dimostrare la piena disponibilità, non può essere superiore a metri 200. In adiacenza al punto di vendita deve comunque essere prevista una quota di parcheggio pari ad almeno il 30% dell'area complessiva richiesta.
10. Nel caso esistano aree di parcheggio pubblico in adiacenza ai punti vendita di cui sopra potrà essere esaminata, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, la possibilità di conteggiare parte dei posti macchina richiesti entro tali aree, subordinatamente alla monetizzazione della quota non realizzata direttamente, secondo i criteri fissati con apposita deliberazione del Consiglio comunale.

Art. 3.3.3 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P2 e P3)

1. In tutti gli interventi edilizi NC, RI, AM, nonché negli interventi CD qualora comportino un aumento di Carico Urbanistico, e negli interventi RE qualora comportino l'integrale demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (P2 e P3) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla seguente tabella, che fa parte integrante del presente articolo.
2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla SC dell'intervento, calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (eventuali autorimesse e relativi corselli).
3. Qualora la dotazione di spazi di parcheggi pertinenziali calcolata ai sensi di detta tabella non raggiunga il rapporto di 1 mq ogni 10 mc di costruzione, la dotazione medesima andrà incrementata fino al raggiungimento di tale rapporto. Occorre precisare che tale dotazione è da ritenersi incrementale rispetto a quella prevista dal D.A. 2266/U/83.
4. Negli interventi AM le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla SC aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto.
5. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui alla tabella, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
6. Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.
7. Nel caso di intervento CD di un'unità immobiliare che determini un incremento di Carico Urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per tutti gli usi previsti nell'unità edilizia.
8. Nel caso di intervento CD di una unità immobiliare che non determini un incremento di Carico Urbanistico (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.

9. Nei parcheggi pubblici P1 e in quelli pertinenziali P3 andranno previsti spazi specificamente attrezzati anche per la sosta di biciclette nella misura di un posto bici per ogni cinque posti auto.
10. In tutti gli interventi che riguardino unità edilizie edificate e dotate di una quota di parcheggi pertinenziali in forma di autorimesse chiuse (P2), è ammesso che venga modificata la forma o posizione di tali autorimesse nell'ambito della superficie fondiaria di pertinenza, ma non è mai ammesso eliminare o ridurre tale quota di autorimesse sostituendola con parcheggi pertinenziali aperti.
11. Per gli edifici destinati ad abitazione esistenti in tutte le zone, escluse le zone A e Br, é consentita, mediante intervento edilizio diretto, la costruzione di un garage per ogni alloggio esistente che ne sia privo alla data di adozione delle presenti norme, nel rispetto delle seguenti indicazioni:
 - il garage potrà essere realizzato una tantum anche se supera gli indici di edificabilità previsti per la zona purché di altezza media non superiore a metri 2,60 con un massimo di metri 3,00 ed abbia una superficie lorda massima di mq.25 per ciascun garage.
 - i garage dovranno essere uniformati al fabbricato principale per materiali e per tipologia. Se realizzati al servizio di fabbricati plurifamiliari esistenti dovranno essere edificati preferibilmente in un unico corpo e comunque con un progetto unitario. Tali manufatti, in quanto pertinenze dell'abitazione, possono essere costruiti in confine di proprietà ed in confine di zona in tutte le sottozone, nel rispetto del Codice Civile.
12. Le officine di riparazione di autoveicoli dovranno comunque essere dotate di una superficie a parcheggio privato pari a 2 volte la superficie utile lorda dell'intero esercizio comprensivo delle superfici accessorie (magazzino, uffici e servizi).
13. Nelle zone A e Br quanto disposto nei presenti articoli trova applicazione, relativamente alle utilizzazioni di seguito indicate, alle condizioni e nei termini appresso specificati:
 - E' sempre ammesso il cambio d'uso di autorimesse esistenti in ambito terziario. Negli altri ambiti il cambio d'uso è ammesso qualora sia possibile recuperare la stessa quantità di posti auto nell'ambito dell'area dell'edificio; diversamente è richiesto il vincolo pertinenziale.
 - I cambi di destinazione d'uso, quando ammessi, non sono subordinati al reperimento delle quote di parcheggio previste ad esclusione delle attività commerciali "medio-piccola" alimentari e non alimentari, con SV superiore a 150 mq.
 - Tali quote potranno essere reperite sia in contiguità all'edificio utilizzato sia ad una distanza non superiore a 200 metri dall'edificio stesso.

TABELLA PARCHEGGI PERTINENZIALI (P2 + P3)

Si applicano le seguenti prescrizioni:

usi a, , b3, d1: non meno di un posto auto per ogni unità immobiliare.. Nel caso di recupero edilizio che non comporti aumento di carico urbanistico e mutamento di destinazione d'uso, il requisito si intende rispettato quando è garantita la presenza di un posto auto per ogni unità immobiliare, ad uso privato.

usi b1, b4.5: 1 posto auto ogni 25 mq di SC. Di questi un quarto devono essere di tipo P2 in forma di autorimesse chiuse e almeno la metà devono essere di tipo P3.

usi, b4.1, b4.2, b5.1: 1 posto auto ogni 40 mq di SC, tutti di tipo P3.

usi b2.9, b2.6, c, d4: 1 posto auto ogni 65 mq di SC e comunque 1 posto auto ogni 200 mq di SF, di cui almeno la metà di tipo P3. Una parte dei posto auto dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.

usi b4.3, b4.4: il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:

- 1 posto auto ogni 12 mq di SC;
- 1 posto auto ogni 3 posti di capienza di pubblico autorizzata;
- 1 posto auto ogni 100 mq di SF

Tutti posti auto devono essere di tipo P3.

usi b5.2, b5.3, b6, f5: 1 posto auto ogni 50 mq di SC, di cui almeno la metà di tipo P3.

usi e1, e2, d3: 1 posto auto per ogni camera e comunque ogni 40 mq di SC, di cui almeno la metà di tipo P3.

usi e3: numero di posto auto ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.

Per eventuali usi non compendati in tabella si procede per analogia

TITOLO 4 - ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

CAPO 4.1 - ZONE URBANE CONSOLIDATE O IN VIA DI CONSOLIDAMENTO

Art. 4.1.1 – Zone residenziali.

1. DISPOSIZIONI GENERALI.

Le disposizioni di questo articolo si applicano in tutte le zone residenziali, quando non sia diversamente specificato.

La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale, integrata con attività non residenziali, sparse fra edifici diversi e sempre fra loro differenziate.

E' vietato l'accorpamento delle attività per realizzare grandi impianti con prevalenza monofunzionale (ad esempio: artigianali, commerciali, sanitari e simili).

2. DESTINAZIONI D'USO RESIDENZIALI

- Abitazioni;
- studi professionali;
- piccole botteghe per attività artigianali non moleste, non pericolose e non inquinanti (parrucchiere, barbiere, calzolaio, sarto e simili);
- negozi di prima ed immediata necessità, per la vendita dei generi di largo e generale consumo di cui alle tabelle I, II, VI e VII della L. 426/71, e servizi "S" connessi con tali destinazioni residenziali e caratterizzati da raggi di influenza appropriati all'accessibilità pedonale.

3. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- Uffici;
- servizi di ristoro e ricreativi;
- sale di riunione e di spettacolo;
- servizi sanitari;
- servizi pubblici;
- attività commerciali;
- attività artigianali

con le limitazioni nel seguito specificate per ogni singola zona o sottozona.

4. DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

Non è ammesso l'insediamento delle attività di:

- produzione industriale ed artigianale molesta;
- trasformazione di prodotti agricoli, fatta salva la produzione limitata all'uso familiare, e d'allevamento;
- assistenza ospedaliera;
- centri commerciali all'ingrosso e al dettaglio;
- mercati rionali stabili;
- ricovero e allevamento di animali;
- deposito all'aperto.

5. INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI

- Modifiche di destinazione, anche senza opere, fra gli usi propri di ogni sottozona, e quelli non residenziali ammessi;
- Opere interne;
- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia secondo le modalità previste dal nuovo Regolamento Edilizio.

Gli altri eventuali interventi ammessi, come anche quelli subordinati all'approvazione di un Piano attuativo, sono specificati nelle norme di ciascuna zona e sottozona residenziale.

6. DEMOLIZIONI

Nelle zone A e nelle sottozone Br, fatte salve le eventuali diverse prescrizioni dei piani attuativi vigenti, fino all'approvazione dei Piani particolareggiati o dei Piani di recupero, le demolizioni, sia totali sia parziali, sono ammesse solo per comprovati gravi motivi di sicurezza pubblica, con domanda accompagnata da asseverazione di un tecnico abilitato all'esercizio della professione, documentata con ampia ed esauriente analisi anche fotografica sui dissesti.

7. COSTRUZIONE DEI SERVIZI IGIENICO-SANITARI

La costruzione dei servizi igienico-sanitari mancanti può essere ammessa, ad insindacabile giudizio dell'UTC, sentiti il parere della Commissione Edilizia e dei competenti uffici della ASL, anche ad avvenuto esaurimento degli indici di zona omogenea e ferme restando le distanze minime del Codice Civile e comunque i vincoli d'intervento prescritti dal Piano particolareggiato del Centro storico, a condizione che sia dimostrata l'impossibilità di intervenire diversamente sull'immobile per adeguarlo alle norme igieniche e ottenere il certificato di abitabilità.

Art. 4.1.2 - Zona A - Centro storico

1. Sono le parti del territorio interessate dagli agglomerati più antichi, caratterizzate dalla presenza di una maglia viaria di remota formazione e dalla prevalenza di tipologie abitative a corte di interesse storico-documentario e di pregio ambientale e tradizionale, che necessitano di interventi tesi alla tutela, alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione degli assetti fisico-morfologici, funzionali e sociali.
2. Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tenere 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 e sopraelevazioni e per le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.
3. La zona A riguarda sia il centro storico di Nuraminis sia il centro storico di Villagreca. Il PUC comprende in tale classificazione, oltre alle zone A del pre-vigente PdF già regolamentate da Piano particolareggiato, parti precedentemente classificate come B, e si articola in sottozone a1, a2, a3, a*, a**.
4. Il recupero del Centro Storico si attua attraverso la redazione di PP estesi alle intere zone del Capoluogo e della Frazione, o attraverso Piani di Recupero su Sub-ambiti o unità minime di intervento corrispondenti alla originaria Unità edilizia (cioè all'assetto preesistente agli eventuali frazionamenti in differenti Unità immobiliari), o Programmi Integrati di Recupero Urbano ai sensi dell' art.16 della Legge n. 179/92, o Programmi Integrati di Intervento ai sensi della Legge n. 493/93.
5. Fino alla revisione/adeguamento del vigente Piano particolareggiato o alla redazione degli altri strumenti attuativi di cui al punto 3 precedente, nella Zona A di Nuraminis restano in vigore le suddivisioni in sottozone del vigente Piano attuativo. Nelle tavola di dettaglio relative al centro abitato in scala 1:1000", relativamente all'ambito pianificato dal PPCS, sono indicate le modalità di intervento per ogni edificio e per i relativi spazi aperti di pertinenza.
6. Le sottozone sono definite in base a criteri di omogeneità ambientale e architettonica. Tali ambiti, qualora riconosciuti come non coerenti con i presupposti che hanno portato alla loro definizione normativa, possono essere revisionati e rideterminati con i Piani attuativi previsti

nelle presenti Norme di Attuazione e nelle leggi vigenti (Varianti al PUC, Piani particolareggiati di esecuzione di iniziativa pubblica, Piani di recupero di iniziativa privata).

7. Usi ammessi:
 - a1, a2, b2.1, b2.3n, , b3.1, b3.3, b4.1, b4.2, b4.3, b4.4, b5, d3, e1, e2, f5, f6.
8. Dotazione di parcheggi.
Nelle nuove costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione.

Art. 4.1.3 - Centro storico - Sottozone

1. Le parti di zona A già regolate da Piano Particolareggiato (PPCS) sono suddivise nelle seguenti sottozone:

a) ***Sottozona a1: conservativa.***

Gli edifici ricadenti in questa sottozona devono mantenere inalterate le caratteristiche tipologiche architettoniche e volumetriche preesistenti. In esse devono pertanto conservarsi, attraverso interventi di restauro i partiti architettonici, gli elementi funzionali (scale, porte e finestre, tetti, aggetti, portali, etc.) nonché i materiali esistenti (murature, rivestimenti, coperture, etc.), così come indicato nelle schede di rilevamento di cui al PPCS vigente nella parte delle prescrizioni progettuali.

E' prescritta la demolizione di tutte le eventuali superfetazioni e aggiunte di opere recenti. Non sono ammesse le demolizioni e le ricostruzioni dei volumi esistenti. E' possibile ricostruire quelle parti dell'unità edilizia che risultano diroccate o demolite e che costituiscono parte integrante della tipologia edilizia tradizionale.

Quest'ultima indicazione deve essere dimostrata attraverso una documentazione esauriente (planimetria catastale, fotografie, elaborati progettuali, rilievo delle condizioni dello stato di fatto) dalla quale si evinca la situazione originaria.

Al fine di migliorare le condizioni abitative, sia igienico-sanitarie sia funzionali, sono ammesse modificazioni interne sempre nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente. Nei casi in cui non sia possibile l'areazione naturale degli ambienti abitabili è consentita l'apertura di vani finestra e/o la realizzazione di chiostrine di dimensioni proporzionate alle esigenze dell'unità abitativa.

b) ***Sottozona a2: fortemente raccomandata.***

In tale sottozona sono ammesse, oltre agli interventi di cui alla sottozona a1, l'ampliamento e la sopraelevazione degli edifici esistenti nel rispetto delle tipologie edilizie tradizionali di cui alle schede e alle tavole di piano e secondo i prospetti di progetto allegati al PPCS vigente.

I parametri edilizi, indice di fabbricabilità, rapporto di copertura ed altezze, sono quelli massimi ammissibili per il relativo comparto come indicati nelle planimetrie del PPCS vigente.

E' ammessa la ricostruzione di edifici diroccati o pericolanti, e le nuove costruzioni purché le soluzioni progettuali siano coerenti con le tipologie tradizionali indicate negli elaborati del PPCS vigente.

c) ***Sottozona a3: raccomandata.***

In questa sottozona sono consentiti interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione, ricostruzione e nuove costruzioni nel rispetto delle tipologie edilizie tradizionali e degli indici urbanistici relativi ai rispettivi comparti come indicati nelle planimetrie del PPCS vigente.

Verde privato e spazi non edificabili.

Tutti gli spazi privati in cui non è consentita l'edificazione devono essere sistemati e mantenuti a giardino, ovvero destinati ad allargamento stradale e parcheggio in conformità alle indicazioni del PPCS vigente.

Il PPCS prescrive inoltre la conservazione a verde delle aree libere raccomandando il mantenimento degli orti, dei giardini e delle attrezzature sportive esistenti.
E' vietata qualsiasi edificazione o manomissione anche a titolo precario.

2. Le ulteriori parti di zona A individuate dal PUC sono suddivise nelle seguenti sottozone da assoggettare a Pianificazione attuativa pubblica o privata.
 - a) **Sottozona a***: comprendente parti del tessuto urbano di Nuraminis, classificate nel PdF pre-vigente, come Br o B1.
 - b) **Sottozona a****: comprendente parti del tessuto urbano di Villagreca, classificate nel PdF pre-vigente, come B3.
3. Fino all'approvazione dei Piani attuativi o dei Piani di Recupero di iniziativa privata, di cui al comma 3 del precedente Art. 4.1.2, nelle sottozone a* e a**, sono consentiti solo gli interventi previsti dalle lettere a), b), c), d) dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n. 457, non sono pertanto ammesse le demolizioni, le demolizioni con ricostruzione, nuove costruzioni, le sopraelevazioni e gli ampliamenti, e neppure è consentito svuotare l'edificio, mantenendo le pareti esterne d'involucro, o sostituire le ossature murarie con scheletro portante di qualsiasi materiale.
4. Gli interventi edificatori devono conservare i caratteri complessivi degli isolati, inserendosi in modo coerente con i volumi esistenti o in progetto, al fine di rendere armonico il disegno urbano, anche senza tener conto del sedime originario.
5. Non è ammessa l'edificazione di nuovi fabbricati nelle aree ancora libere da costruzioni o rese libere con demolizione. Non è consentito né frazionare le aree, sistemate o meno a giardino, di pertinenza degli edifici con tipologia tradizionale a corte, al fine di utilizzarle per la costruzione di nuovi edifici, né frazionare a tale scopo il loro lotto urbanistico, anche se ottenuto con demolizione.
6. Per le categorie d'intervento che ammettono l'ampliamento, è consentito edificare a metri 1,50 dai confini e a metri 3,00 dai fabbricati. In caso di sopraelevazione dell'edificio è ammessa la continuità con le murature perimetrali dell'edificio esistente, fatta salva la distanza dai fabbricati. Per quanto riguarda la distanza dalle strade e/o spazi pubblici, nel caso di ampliamenti, essi non potranno oltrepassare l'allineamento con gli edifici preesistenti contermini e in nessun caso avvicinarsi al ciglio stradale più dell'edificio stesso. E' possibile costruire sulla linea del confine di proprietà, previo consenso debitamente intavolato, del proprietario finitimo. La costruzione in aderenza è consentita compatibilmente alle categorie di intervento previste per i singoli edifici. In quest'ultimo caso il progetto deve essere predisposto contemporaneamente per ambedue le costruzioni. In mancanza di progetto unitario, la costruzione che verrà realizzata in aderenza, in tempi successivi, dovrà uniformarsi nell'aspetto esterno a tutti i caratteri edilizi (materiali, finiture, ecc.) della costruzione già realizzata. I volumi completamente interrati, rispetto al profilo del terreno o al piano di spiccato, possono essere costruiti a confine.
7. Per le operazioni di risanamento, non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tenere conto di sovrastrutture e di sopraelevazioni aggiunte all'impianto tradizionale.
8. E' fatta salva ogni diversa motivata prescrizione del Piano particolareggiato vigente o dei Piani particolareggiati o Piani di recupero.
9. Gli interventi MO, MS e RC sono ammessi per tutti gli edifici, mentre la RE non è consentita solo per gli immobili di particolare pregio architettonico e storico, per i quali sono ammessi interventi che tendano alla conservazione delle caratteristiche costruttive e degli elementi morfologici e tipologici della costruzione.

10. Gli indici e i parametri urbanistici del Piano particolareggiato vengono adeguati alla reale consistenza degli immobili desunta dal calcolo delle volumetrie e delle superfici coperte, ottenute automaticamente dal rilievo aereofotogrammetrico dell'abitato. La tabella di seguito riportata pertanto sostituisce e – per i comparti “a” di nuova individuazione – integra l’analoga tabella riportata nel PPCS, chiarendo che l’indice medio da rispettare è quello dei singoli isolati.

Zona A Nuraminis

Numero di isolato	Sup. lotti (mq)	Sup. coperta (mq)	Volume (mc)	Indice fondiario	Rapporto di copertura
1	3.283,97	1.119,97	4.909,76	1,495	0,34
2	897,81	312,88	1.669,97	1,860	0,35
3	3.768,50	1.224,12	7.185,30	1,907	0,32
4	4.165,77	1.672,00	8.396,25	2,016	0,40
5	2.495,65	1.082,16	6.720,34	2,693	0,43
6	3.607,92	1.883,21	10.935,99	3,031	0,52
7	4.474,82	2.246,31	9.821,28	2,195	0,50
8	2.546,66	1.355,80	6.888,29	2,705	0,53
9	331,15	209,94	883,47	2,668	0,63
10	455,97	336,36	1.578,61	3,462	0,74
11	3.143,07	1.692,71	9.888,36	3,146	0,54
12	2.613,86	1.570,33	9.163,75	3,506	0,60
13	6.192,86	2.916,99	16.843,59	2,720	0,47
14	2.853,00	2.143,78	12.481,40	4,374	0,75
15	6.816,47	2.511,35	14.708,29	2,158	0,37
16	3.506,75	719,70	4.882,79	1,392	0,21
17	5.518,76	1.920,14	12.477,12	2,261	0,35
18	10.770,15	6.329,37	29.709,90	2,759	0,59
19	2.523,85	1.146,73	7.500,00	2,972	0,45
20	6.429,28	2.222,32	12.210,53	1,899	0,35
21	11.882,25	4.040,10	21.126,32	1,778	0,34
22	548,91	194,11	1.033,48	1,883	0,35
23	1.560,26	739,89	3.861,74	2,475	0,47
24	3.444,21	1.115,57	4.909,76	1,426	0,32
25	3.591,27	264,47	4.032,91	1,123	0,07
26	791,63	332,09	1.760,69	2,224	0,42
27	3.725,97	1.956,01	10.802,95	2,899	0,52
totale	101.940,73	43.258,41	236.382,84	2,319	0,42

Zona A Villagreca

Numero di isolato	Sup. lotti (mq)	Sup. coperta (mq)	Volume (mc)	Indice fondiario	Rapporto di copertura
29	2131,28	2.077,55	6.078,80	2,852	0,975
28	2.729,38	1.058,56	1.733,27	0,635	0,388
30	5.073,77	2.077,55	9.325,03	1,838	0,41
totale	9.934,43	5.213,66	17.136,90	1,725	0,525

11. L’indice medio da rispettare, in assenza di piano attuativo, è quello dell’intera zona A.

Art. 4.1.4 - Centro storico – Prescrizioni integrative

1. Le norme vigenti del Piano particolareggiato vengono integrate dalle seguenti prescrizioni, con l'avvertenza che, in caso di difformità con le prescrizioni del PPCS prevalgono comunque queste ultime, salvo diverse disposizioni introdotte da nuovo/i strumento/i attuativo/i in variante al pre-vigente.
 - a. Nel caso in cui si proceda con interventi di ristrutturazione edilizia, anche in quegli edifici per i quali questo non risulti l'unico intervento ammissibile, deve essere mantenuto il volume preesistente.
 - b. In caso di ricostruzione dopo demolizione, di ampliamento, di sopraelevazione o di nuova costruzione in lotti liberi l'altezza massima dovrà riferirsi all'altezza di gronda della media degli edifici del comparto e non potrà superare l'altezza di metri 7,50.
 - c. E' ammessa la trasformazione d'uso dei locali a piano terra per:
 - attrezzature di carattere culturale, sociale e turistico;
 - attività commerciali; studi professionali e botteghe artigianali per lo svolgimento di attività non moleste;
 - uffici, strutture ricettive, luoghi di riunione e di spettacolo, strutture sanitarie;
 - autorimesse private e pubbliche;
 - d. E' vietata la trasformazione d'uso residenziale dei piani alti degli edifici, ad eccezione degli interventi per uso alberghiero.
 - e. E' sempre ammessa la trasformazione d'uso degli edifici, o di parte di essi, per l'utilizzazione per servizi pubblici di quartiere.

2. Tutti gli interventi da attuarsi nelle Zone A, considerate nella loro interezza, devono tendere ad un coerente e significativo inserimento nel contesto architettonico ed ambientale del centro storico. Tale finalità può essere perseguita, oltre e soprattutto che con progetti qualificati e attenti, anche attraverso il recupero di tipologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione locale, pertanto oltre le prescrizioni relative alle diverse categorie di intervento, valgono le seguenti, di carattere edilizio generale:
 - Mantenimento o ripristino del disegno originario della copertura a falde con manto in coppi o tegole curve laterizie;
 - Divieto di aggiunta in facciata di sporti e balconi;
 - Eventuali nuove finestre di disegno rettangolare possono essere realizzate purché non interessino la partitura di facciate architettonicamente significative;
 - Vetture a finestra di dimensioni ridotte non facenti vano unico con la porta;
 - I contorni di porte, finestre e di altre aperture in pietra devono essere restaurati o ripristinati usando gli stessi materiali;
 - Gli intonaci esterni devono essere realizzati secondo le tecniche originarie: nei casi più semplici si deve ricorrere all'intonaco civile di malta fine bastarda e alla tinteggiatura possibilmente a calce di tipo tradizionale e con colori idonei, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche; prima dell'intervento si avrà cura di ricercare, per la scelta del tipo e della colorazione, eventuali resti dei trattamenti originari. Devono essere salvaguardati i resti di trattamento superficiale originario che rivestono particolare valore ambientale.

 - Le tubazioni per la discesa delle acque piovane, se in vista, sono realizzabili con qualsiasi materiale, ma devono sempre essere rifinite con vernici di colori tenui sopra indicati. E' assolutamente vietato lasciarle in vista prive di finitura o di manutenzione, ed è raccomandato di proteggere, incassandole, anche se in vista, in vani appositi delle murature. Le tubazioni discendenti devono sempre essere raccordate con i canali di gronda con le apposite cuffie, o comunque con soluzioni accurate, sempre specificate nel progetto, approvate dalla commissione edilizia.
 - La sporgenza dei tetti con orditura lignea e sottomanto in tavelle o in tavolato di legno devono essere lasciate a vista e ripristinate usando gli stessi materiali;
 - Le colorazioni delle facciate vanno concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale previa campionatura eseguita in loco;

- Per gli interventi di recupero di qualunque tipo assentibili sugli edifici, è fatto obbligo di restaurare gli elementi costruttivi tipici, quali, ad esempio, portali, archivolti, fregi, decorazioni, recinzioni di muratura, paramenti delle murature, balconi con lastra su mensola, riducendoli alle condizioni di qualità, forma e finitura propri della tradizione locale;
 - In caso di rovina totale o parziale di un elemento costruttivo tipico, il proprietario è obbligato alla ricostruzione con gli stessi materiali, forme, dimensioni e posizione originaria;
 - Nei nuovi edifici non sono ammessi balconi con sbalzo libero dalle murature. I balconi possono essere ammessi solo se con aggetto non superiore a sessanta centimetri dal paramento esterno del muro, con basamento di marmo, sostegni del basamento di ferro o con elementi sagomati in pietra o in malta cementizia tinteggiata, e se protetti con parapetto a ringhiera di ferro battuto o acciaio verniciato e corrimano di ferro battuto o acciaio verniciato o legno. Ogni balcone deve essere al servizio di una sola portafinestra, e la sua dimensione parallela alla facciata non può superare di 1,5 volte la larghezza di tale portafinestra.
3. I prospetti degli edifici potranno essere modificati solo alle seguenti condizioni:
- a) sarà ammessa l'apertura di finestre e portefinestre, e l'aggiunta di balconi dei tipi prescritti, soltanto per ripristinare assetti preesistenti, rigorosamente documentati, adeguando dimensioni e forme delle finestre rinnovate a quelle originarie documentate;
 - b) non sono assentibili nuove aperture in murature d'ambito dei fabbricati, né verso strada né verso l'interno del lotto, quando contrastino con le forme architettoniche e tipologiche degli edifici, o introducano disarmonie in queste;
 - c) in tutti gli altri casi, e in linea generale, non è ammessa l'apertura di nuove finestre in edifici di pregio ambientale se non espressamente prevista con Piano particolareggiato o Piano di recupero.
 - d) Sarà ammessa l'apertura di accessi diretti alla via di negozi e botteghe artigiane solo alle seguenti condizioni:
 - i vani d'ingresso e le vetrine non potranno contrastare con le forme architettoniche e tipologiche degli edifici, né introdurre disarmonie;
 - gli elementi decorativi esterni e di arredamento del vano di ingresso dovranno armonizzarsi con i materiali di prospetto dell'edificio;
 - gli stipiti e gli archivolti dovranno essere realizzati in pietra o in mattoni laterizi pieni a faccia vista
 - .
 - e) Eventuali nuove scale dovranno essere attestate su pareti prospettanti verso l'interno del lotto e mai su quelle prospettanti le strade. Non sono consentite scale dotate di involucro proprio emergente o distinto dalle pareti esterne del fabbricato, e neppure dotate di copertura sporgente, o comunque distinta, dalla copertura del fabbricato; tali nuove scale devono cioè svilupparsi sempre internamente all'edificio e mai modificarne il suo aspetto esterno.
 - f) Le nuove recinzioni su strada o su spazio pubblico e quelle analoghe ricostruite in sostituzione di quelle preesistenti, a causa di rovina o di demolizione, anche per allargamenti stradali, devono essere realizzate con muratura intonacata e tinteggiata come sopra detto, di qualità, forma e lavorazione adeguata a quella dell'organismo storico, con altezza non inferiore a due metri. Non è consentito l'uso di recinzioni a giorno di qualsiasi materiale.
4. Per gli interventi di recupero di qualunque tipo assentibili sugli edifici, è consentito adattare i corpi in disuso o sottoutilizzati, già destinati a pagliai, magazzini, locali di deposito, e simili, per destinarli ad attività residenziali o comunque ammesse, anche con la realizzazione di nuovi soppalchi nel volume individuato dalle chiusure perimetrali e dalle falde del tetto.
5. **Pavimentazioni esterne ed elementi di arredo.** Gli interventi sulle aree per la viabilità e parcheggi dovranno tendere alla conservazione e al ripristino di pavimentazioni in materiali

tradizionali, quali ciottoli, pietra naturale o laterizio, nonché degli elementi complementari e di arredo, quali paracarri, tombini, soglie, lampioni. Non è consentita la pavimentazione di aree destinate a orti o giardini salvo nel quadro di interventi pubblici per la creazione di spazi pedonali. Non è consentito ricoprire con manto bituminoso pavimentazioni preesistenti, in ciottoli, pietra, laterizio, terra battuta. La forma e dimensione dei materiali per le pavimentazioni nonché la loro messa in opera dovranno rapportarsi alle forme e ai metodi di derivazione storica.

6. **Materiali costruttivi.** Nei prospetti affacciati su aree pubbliche degli edifici non è ammesso l'uso di materiali e finiture diversi da quelli tradizionali e tipici della zona. In particolare dovrà escludersi l'uso di:
- a) cemento armato a "faccia vista";
 - b) rivestimenti di qualsiasi materiale che non siano intonaco;
 - c) intonaci plastici di qualsiasi genere;
 - d) chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale (esse sono consentite solo se preesistenti, nel caso di negozi o comunque vani al piano terreno);
 - e) zoccolatura in lastre di marmo;
 - f) elementi prefabbricati in vista in conglomerato cementizio come: mensole di gronda, stipiti di finestra, bancali di finestra cornici o elementi di decoro, ecc.;

Inoltre:

- Le strutture di elevazioni in muratura di pietrame o in muratura mista di pietrame e laterizio con ricorsi di mattoni dovranno essere intonacate, fatta eccezione per quelle murature in pietra originariamente costruite per rimanere a faccia vista. Gli intonaci, le stuccature, i rinzaffi dovranno essere realizzati con malta di calce o malta bastarda di calce.
 - Gli infissi dovranno essere preferibilmente di legno verniciato in tinta coprente; sono tollerati i serramenti di alluminio elettrocolorato, di lamierino d'acciaio zincato verniciato, o di materiale plastico rigido, purché trattati con tinte tenui intonate all'ambiente. Per i negozi e per le aperture atipiche sono consentiti infissi in ferro verniciato, non riflettente.
 - La sostituzione di solai in legno con solai di altri materiali è ammessa nelle unità edilizie di categoria a2 e a3.
7. **Prescrizioni sulle coperture.** La morfologia delle coperture dovrà rimanere invariata o essere ripristinata nelle sue forme originali nel caso abbia subito modifiche incongrue; lo stesso vale per gli sporti di gronda (misura della sporgenza, materiali e forma degli elementi strutturali e decorativi).
- La misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia storica adiacente all'intervento edilizio.
 - E' ammessa l'apertura di lucernari a raso della falda; la superficie di tali aperture non deve superare complessivamente 1/12 della superficie di pavimento dei sottotetti abitabili e 1/50 dei sottotetti non abitabili e ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq 1,00.
 - Non è ammessa la realizzazione di abbaini sporgenti dalle falde dei tetti, né di terrazzini incassati nelle falde stesse.
8. **Prescrizione sulle aperture a piano terreno.** Sono ammesse nuove aperture di vetrine e accessi di negozi o autorimesse solo nelle unità edilizie in cui tali interventi si configurano come riordino o riposizionamento di aperture e accessi esistenti incongrui, funzionale al recupero di una più armonica partitura della facciata, o come ripristino di aperture e accessi preesistenti ancora riconoscibili nelle attuali partiture delle facciate, o desumibili da specifiche fonti iconografiche (antichi disegni, fotografie, ecc.). Nelle unità assoggettate a categoria di tutela a1 è ammesso solamente il ripristino di aperture e accessi preesistenti. Non sono soggette alle limitazioni di cui al presente comma le unità edilizie assoggettate a categoria di tutela a3, fermo restando che le aperture dovranno in ogni caso inserirsi armonicamente nella partitura della facciata. E' esclusa comunque la realizzazione di più aperture per autorimesse affiancate.

9. Per migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, di pregio ambientale o tradizionale, è consentita l'apertura di finestre, nei vani privi di luci dirette, a distanze dai confini inferiori a quelle indicate nelle norme di zona, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile e dall'articolo 5 del DRAEL 2266/83. La concessione di tale speciale beneficio deve essere valutata dalla Commissione Edilizia con particolare attenzione e prudenza, sempre subordinando l'assenso all'assoluto rispetto di tutte le prescrizioni delle presenti norme per l'edificazione nella zona A.
10. In ogni caso, e qualsiasi sia lo scopo per le quali fossero richieste, non sono assentibili nuove aperture in murature d'ambito degli edifici, né verso strada né verso l'interno del lotto, quando contrastino con le forme architettoniche e tipologiche degli edifici, o introducano disarmonie in queste.
11. Nei casi previsti dal DA 2266/U/1983 la deroga alla riduzione delle distanze tra fabbricati deve essere autorizzata dal Consiglio Comunale.

Art. 4.1.4 bis - Centro storico – Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Obiettivi

1. I criteri introdotti tendono al perseguimento dei seguenti obiettivi:
 - a) salvaguardare e valorizzare l'offerta commerciale di tipo diffuso, cui si riconosce alta valenza sociale sotto i profili occupativo, delle relazioni sociali, della valorizzazione ed animazione del tessuto urbano;
 - b) impedire la realizzazione di medi e grandi attrattori di mobilità veicolare, quali si qualificano le Medie e Grandi strutture Alimentari (MSV e GSV); ciò anche in relazione alla struttura viabilistica nelle zone A ed all'oggettiva difficoltà di rispettare in esse gli standard di dotazione di parcheggio per la clientela previsti per tali tipologie di strutture;
 - c) favorire la riqualificazione di immobili di pregio, grazie all'insediamento in essi di MSV esclusivamente non alimentari; diversamente dalle Alimentari, queste strutture di vendita non implicano necessariamente una prevalente modalità di accesso del cliente "con auto": pertanto, qualora esse risultino localizzate in zone pedonali o a traffico limitato, non è richiesta una dotazione di parcheggi alla clientela, né di aree pertinenziali per la movimentazione delle merci.

Art. 4.1.4 ter - Centro storico – Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Compatibilità

1. Nelle zone A è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4 della Del. G.R. 29 dicembre 2000, n.55/108) esclusivamente di:
 - EV (esercizi di vicinato) con una limitazione della superficie di vendita massima pari a 100 mq per gli esercizi esclusivamente alimentari;
 - MSV (Media Superficie di Vendita) (nella forma di esercizi singoli o centri commerciali) non alimentari al cui interno possano coesistere strutture alimentari con superficie di vendita inferiori ai 100 mq realizzate in immobili di pregio esclusivamente a seguito di trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti.

Per le MSV di tipo non alimentare localizzate in zone pedonali o a traffico limitato (ossia il cui ingresso pedonale principale si affacci su viabilità solo pedonale o a traffico limitato) è richiesta la dotazione di parcheggi solo per l'ampliamento.

2. Le limitazioni alle MSV non alimentari per $SV < 1.500$ mq, insediabili nella zona A, sono:
 - a) obbligo di insediamento in immobili assoggettabili a interventi di recupero e riuso del patrimonio immobiliare non altrimenti utilizzato o utilizzabile,

- b) possibilità di insediare le MSV esclusivamente non alimentari soltanto mediante trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti.
3. Devono essere rispettate le normative relative alla tutela del patrimonio storico e ambientale in esse presenti. In particolare sono proibiti gli ampliamenti delle aperture (finestre, ingressi e similari di qualsiasi natura esistenti sulla muratura), sia che prospettino su spazi pubblici che privati.
Eventuali nuove aperture potranno essere consentite purchè rispettino le dimensioni delle aperture presenti nell'edificio e vengano sottoposte alla valutazione dell'Amministrazione comunale in coerenza con gli indirizzi del Piano Attuativo. A questo scopo dovranno essere presentati i prospetti interessati dalle modifiche ed i prospetti degli edifici adiacenti e frontalieri.
4. Le insegne devono adeguarsi alle tipologie presenti ed essere congruenti con il periodo di realizzazione dell'immobile interessato alla modifica.
5. Negli allacciamenti dei servizi, quali acqua, luce, telefono e simili, non sono consentiti vani per contatori con sportelli prospicienti la pubblica via.
6. E' consentita la realizzazione di Centri commerciali urbani di via o di strada non alimentari costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze.
La realizzazione deve essere estesa all'intera strada o via interessata o ad almeno una sua porzione non inferiore alla lunghezza di metri 100.
Le eventuali opere necessarie per identificare il centro commerciale di via o di strada devono essere proposte all'esame dell'Amministrazione comunale con un piano di arredo nel quale siano previsti centri di incontro e di aggregazione, parcheggi, verde ed opere complementari quali quelle di abbellimento (fregi, fontane, sculture) e di protezione (tettoie e coperture, vetrate, gallerie).
La realizzazione di gallerie, tettoie e coperture non costituisce volume ai fini della verifica dell'indice di edificabilità, purchè i nuovi spazi (chioschi per informazioni, bar, etc.) non superino il 5% della superficie complessiva di via.
L'approvazione del piano di arredo segue l'iter di approvazione previsto dall'articolo 21 della LR n.45/89.
7. L'abaco delle compatibilità tra Struttura commerciale e Aree di attuale e nuova localizzazione, così come l'Abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela sono riportati al Titolo 5 delle presenti Norme.

Art. 4.1.5 - Centro storico – Iniziative dei privati

1. I privati aventi titolo potranno sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Piani di recupero, di cui all'articolo 28 della Legge 457/78, relativi ad immobili ed aree comprese nella zona A. A tale scopo con il Piano Urbanistico Comunale le zone A sono individuate nella loro interezza come zone di recupero ai sensi dell'articolo 27, secondo comma, della Legge 457/78.
2. Tutti i privati interessati potranno presentare Piani di recupero per correggere eventuali errori nelle pertinenze e nelle classificazioni delle unità edilizie di cui al PPCS vigente, nonché nella nuova perimetrazione della zona A riportata nel PUC, dei quali errori non sia stato richiesto l'emendamento con le osservazioni previste nella LR 45/89. La legittimità delle correzioni richieste dovrà essere documentata rigorosamente, come previsto nelle presenti norme e nel Regolamento Edilizio.

Art. 4.1.5 bis – Zone B di Completamento (Br, B1, B2, B3, B4) – Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Obiettivi

1. I criteri introdotti escludono la presenza di:
 - a) Grandi Strutture di Vendita (GSV) Alimentari, poiché la natura di zone residenziali sature delle Zone B non configura l'esistenza di condizioni ottimali (sotto il profilo topologico e viabilistico) per la realizzazione di grandi attrattori di traffico; la diversificazione dell'offerta commerciale nel settore alimentare (presenza della grande distribuzione) in tali zone è conseguibile mediante supermercati di idonea potenzialità;
 - b) Grandi Strutture di Vendita (GSV) Non Alimentari, poiché obiettivo centrale in tale comparto è trarre obiettivi di razionalizzazione territoriale e di riorganizzazione funzionale dell'offerta commerciale non alimentare, mediante suo inserimento in specifiche aree attrezzate (generalmente zone D)

Art. 4.1.5 ter - Zone B di Completamento (Br, B1, B2, B3, B4) – Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Compatibilità

1. Nelle zone B sopra elencate è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4 della Del. G.R. 29 dicembre 2000, n.55/108) esclusivamente di EV e di MSV alimentari e non alimentari (come definiti al punto 2 della Del. G.R. 29 dicembre 2000, n.55/108) nella forma di esercizi singoli o centri commerciali.
2. E' consentita la realizzazione di Centri commerciali urbani di via o di strada non alimentari costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze.

La realizzazione deve essere estesa all'intera strada o via interessata o ad almeno una sua porzione non inferiore alla lunghezza di metri 100.

Le eventuali opere necessarie per identificare il centro commerciale di via o di strada devono essere proposte all'esame dell'Amministrazione comunale con un piano di arredo nel quale siano previsti centri di incontro e di aggregazione, parcheggi, verde ed opere complementari quali quelle di abbellimento (fregi, fontane, sculture) e di protezione (tettoie e coperture, vetrate, gallerie).

La realizzazione di gallerie, tettoie e coperture non costituisce volume ai fini della verifica dell'indice di edificabilità, purché i nuovi spazi (chioschi per informazioni, bar, etc.) non superino il 5% della superficie complessiva di via.

L'approvazione del piano di arredo segue l'iter di approvazione previsto dall'articolo 21 della LR n.45/89.
3. L'abaco delle compatibilità tra Struttura commerciale e Aree di attuale e nuova localizzazione, così come l'Abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela sono riportati al Titolo 5 delle presenti Norme.
4. Ai fini dell'applicazione degli standard per parcheggi, tutte le Zone B di Nuraminis sono considerate a "Media dipendenza da auto".

Art. 4.1.6 - Zone Br - Zone urbane prevalentemente residenziali consolidate di riqualificazione urbana e risanamento conservativo

1. Comprendono aree edificate, con un tessuto edilizio o singoli manufatti con forte componente di edilizia tradizionale, che pur non presentando elevati valori storico-architettonici necessitano comunque di operazioni di recupero dal punto di vista statico, igienico e funzionale e sono sostanzialmente da conservare nella loro conformazione fisica in quanto organicamente relazionati rispetto al Centro Storico o comunque testimonianza di valori architettonici ed ambientali espressione di un'epoca storica recente, per le quali è prescritto un insieme sistematico di opere che tende a conservare, a riqualificare e ad adeguare all'uso attuale il tessuto edilizio esistente, rispettandone la struttura originaria.

2. Per tutti gli interventi si rende obbligatoria la presentazione aggiuntiva di documentazione fotografica sull'esistente e sulla situazione al contorno, intesa come ambito in cui si inserisce l'edificio e/o il lotto interessato, al fine di definire meglio le caratteristiche dell'intervento proposto. La sussistenza dei caratteri storico tradizionali sarà documentata con un rilievo eseguito secondo le caratteristiche previste per i fabbricati in Zona A, e sarà valutata dalla Commissione Edilizia sulla base del parere dell'UTC.
3. In tale sottozona è sempre consentita l'aggiunta con soddisfacente soluzione architettonica, dei volumi tecnici strettamente indispensabili, mentre l'incremento delle cubature e/o delle superfici utili esistenti è subordinato alle condizioni indicate nei commi successivi.
4. Le altezze non potranno superare, in ogni caso, quella massime già raggiunta nell'isolato e non potranno essere superiori a quelle previste per la zona omogenea di appartenenza.
5. Per gli isolati a prevalente presenza di edilizia tradizionale, è previsto il recupero degli edifici nei quali si riscontri la presenza di elementi e forme tipologiche tradizionali, ferma restando la possibilità di effettuare integrazioni di volumi sino alla misura massima di 2 mc/mq secondo la categoria di intervento del recupero tipologico per le unità immobiliari che presentano un indice fondiario inferiore a tale valore.
6. Per le unità che presentano un indice fondiario compreso tra 2,00 e 2,5 mc/mq è consentito un incremento una-tantum del 10% della volumetria preesistente legittimamente realizzata o sanata ex LR 23/85.
7. Per le unità che presentano un indice fondiario superiori a 2,5 mc/mq non è consentito alcun ampliamento. Gli ampliamenti possono essere quantificati anche in relazione alla SC con le stesse percentuali di incremento.
8. Per la restante edificazione nella quale siano identificabili prevalenti caratteri di nuova costruzione, è previsto l'intervento ancora in regime di recupero tipologico o di nuova costruzione, con l'allineamento dei nuovi corpi di fabbrica sul fronte-lotto e con le stesse possibilità di ampliamento consentite ai punti 5, 6 e 7 precedenti.
9. In caso di demolizione e ricostruzione di singoli edifici questi potranno non conservare l'attuale posizione, sempre nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati prospicienti. Qualora gli interventi di demolizione e ricostruzione siano estesi ad un intero isolato, definito da strade, piazze o spazi pubblici o da delimitazioni di zona o sottozona o ad una pluralità di edifici della superficie non inferiore a 1.500 mq è consentito il riutilizzo dell'intera volumetria esistente nell'isolato stesso con un incremento del 10% sul volume esistente ed a condizione che la ricostruzione avvenga previa predisposizione di uno strumento preventivo (PdR). Le previsioni planovolumetriche dovranno rispettare gli allineamenti su strada preesistenti e le altezze non potranno superare, in ogni caso, quella massima già raggiunta nella zona omogenea di appartenenza.
10. Le distanze minime dai confini possono essere ridotte 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, sentito il parere della Commissione Edilizia, previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Sono altresì ammesse le costruzioni in aderenza nel rispetto del Codice Civile.
11. **Usi ammissibili:** a, b2.1, b2.3, b2.7, b3.1, b3.3, b4.1, b4.2, b5.1, b5.2, e1, f5. Ulteriori usi consentiti solo in quanto già legittimamente in essere; b2.9, b3.2, b4.3.
12. **Tipi di intervento consentiti:**

- MO, MS, RC, RE, AM, CD: in tutti i casi;
 - D, RI: solo nei casi in cui dalla documentazione grafica e fotografica del fabbricato da demolire e della situazione al contorno si evinca l'assenza di ogni requisito riconducibile alla tipologia tradizionale, alle seguenti condizioni:
 - per edifici il cui preesistente indice I_f è inferiore a 2,00 mc/mq è consentito riedificare fino ad un indice pari a 2,00;
 - per edifici il cui preesistente indice I_f è superiore a 2,00 mc/mq è consentito riedificare fino ad un indice pari a 2,20 mc/mq.
 - altezza massima m 7,50
 - In caso di sopraelevazione, questa dovrà rispettare i fili fissi del piano sottostante, al fine di mantenere inalterato l'impianto urbano e di consentire la razionalizzazione dei profili lungo strada.
13. **Modalità di intervento: di norma intervento edilizio diretto.**
L'intervento edilizio diretto è consentito all'interno dei lotti liberi purché di superficie non inferiore a 150 mq, e con le seguenti prescrizioni.
- $I_f = 2,00$ mc/mq; oppure $SC = 0,66$ mq/mq
 - costruzioni a filo strada
 - $H =$ non superiore a quella degli edifici circostante, con un massimo di 7,5 metri e un minimo di 3,60 metri;
 - sono ammessi i cortili chiusi (lolle) purché di lato minimo non inferiore a 4,00 metri al netto di sporgenze per porticati e simili.
 - Dotazione di parcheggi.
Nelle nuove costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione.
- L'Amministrazione Comunale potrà comunque subordinare gli interventi alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo quando si prefigurino interventi che per dimensioni, caratteristiche e assetti funzionali proposti richiedano un controllo preventivo a scala urbanistica anche tramite specifici atti di convenzionamento. L'Amministrazione Comunale potrà altresì elaborare Progetti di recupero e riqualificazione ambientale di determinati spazi pubblici particolarmente degradati e/o funzionalmente carenti.
14. I lotti interclusi di superficie inferiore a 150 mq, qualora non catastalmente fusi con le proprietà adiacenti, hanno un indice di edificabilità pari a 1 mc/mq. Il volume derivante dall'applicazione di tale indice è trasferibile all'interno dell'isolato anche tra soggetti privati diversi, per ristrutturazioni ed ampliamento, possibili solo su edifici con $I_f < 2$ e comunque fino al raggiungimento di 2 mc/mq, sono consentite sopraelevazioni nei limiti delle altezze consentite per la zona omogenea di appartenenza. In tal caso l'area libera sarà ceduta gratuitamente in proprietà all'Amministrazione Comunale.
15. Con il Piano Urbanistico Comunale le zone Br sono individuate nella loro interezza come zone di recupero ai sensi dell'articolo 27, secondo comma, della Legge 457/78.
16. Nei casi previsti dal DA 2266/U/1983 la deroga alla riduzione delle distanze tra fabbricati deve essere autorizzata dal Consiglio Comunale.

Art. 4.1.7 - Zone B1 e B3 - Zone urbane prevalentemente residenziali consolidate

1. Comprendono aree edificate del centro urbano di Nuraminis (B1) e della frazione di Villagrega (B3), interessanti tessuti edilizi di più recente formazione ad assetto consolidato, sia sotto il profilo morfologico e tipologico, sia in termini di carico urbanistico rispetto al sistema infrastrutturale e dei servizi, che non necessitano di particolari trasformazioni igieniche,

statiche e funzionali. In questa sottozona è sempre consentita l'aggiunta, con soddisfacente soluzione architettonica, dei volumi tecnici strettamente indispensabili, mentre l'incremento delle cubature o delle superfici utili esistenti è subordinato alle condizioni indicate nei commi successivi.

2. Per gli edifici unifamiliari esistenti alla data di entrata in vigore del PUC, è ammesso un tantum un aumento di volume pari al 20% dell'esistente con un max di mc 150, sempre che non si superi l'indice fondiario di 3 mc/mq.
3. È ammessa inoltre la demolizione e ricostruzione del volume esistente alla data di adozione del PUC.
4. Le altezze non potranno superare, in ogni caso, quella massima già raggiunta nell'isolato e non potranno essere superiori a quelle previste per la zona omogenea di appartenenza.
5. In caso di demolizione e ricostruzione di singoli edifici questi potranno non conservare l'attuale posizione, sempre nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati prospicienti. Qualora gli interventi di demolizione e ricostruzione siano estesi ad un intero isolato, definito da strade, piazze o spazi pubblici o da delimitazioni di zona o sottozona o ad una pluralità di edifici della superficie non inferiore a 1.500 mq è consentito il riutilizzo dell'intera volumetria esistente nell'isolato stesso con un incremento del 10% sul volume esistente ed a condizione che la ricostruzione avvenga attraverso una previsione planovolumetrica estesa all'intera pluralità di edifici compresi nell'isolato. Le previsioni planovolumetriche dovranno rispettare gli allineamenti indicati dall'UTC e le altezze non potranno superare, in ogni caso, quella massima già raggiunta nella zona omogenea di appartenenza.
6. Le distanze minime dai confini possono essere ridotte 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, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale, previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Sono altresì ammesse le costruzioni in aderenza nel rispetto del Codice Civile.
7. Nei casi previsti dal DA 2266/U/1983 la deroga alla riduzione delle distanze tra fabbricati deve essere autorizzata dal Consiglio Comunale.
8. *Usi ammissibili:* a, b1, b2.1, b2.3n, b2.7, b3.1, b3.3, b4.1, b4.2, b4.6, b5.1, b5.2, e1, f5. Ulteriori usi consentiti solo in quanto già legittimamente in essere: b2.3a, b2.9, b3.2, b4.3.
9. *Tipi di intervento consentiti:*
 - MO, MS, RC, RE, D, CD;
 - D, RI, alle seguenti condizioni:
 - per edifici il cui preesistente indice If è inferiore a 2,00 mc/mq è consentito riedificare fino ad un indice pari a 2,00;
 - per edifici il cui preesistente indice If è superiore a 2,00 mc/mq è consentito riedificare fino ad un indice pari a 2,20 mc/mq.
 - altezza massima m 7,50
 - Nelle zone dove è prescritto l'allineamento stradale in caso di sopraelevazione, questa dovrà rispettare i fili fissi del piano sottostante, al fine di mantenere inalterato l'impianto urbano e di consentire la razionalizzazione dei profili lungo strada.
 - Dotazione di parcheggi.
Nelle nuove costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione.
10. **Modalità di intervento: di norma intervento edilizio diretto.**

L'intervento edilizio diretto è consentito all'interno dei lotti liberi purché di superficie non inferiore a 200 mq, e con le seguenti prescrizioni.

- $I_f = 2,00$ mc/mq; oppure $SC = 0,66$ mq/mq
- H = non superiore a quella degli edifici circostante, con un massimo di 7,5 metri e un minimo di 3,60 metri;
- sono ammessi i cortili chiusi purché di lato minimo non inferiore a 4,00 metri al netto di sporgenze per porticati e simili.

11. I lotti interclusi di superficie inferiore a 200 mq, qualora non catastalmente fusi con le proprietà adiacenti, hanno un indice di edificabilità pari a 1 mc/mq. Il volume derivante dall'applicazione di tale indice è trasferibile all'interno dell'isolato anche tra soggetti privati diversi, per ristrutturazioni ed ampliamento, possibili solo su edifici con $I_f < 2$ e comunque fino al raggiungimento di 2 mc/mq, sono consentite sopraelevazioni nei limiti delle altezze consentite per la zona omogenea di appartenenza. In tal caso l'area libera sarà ceduta gratuitamente in proprietà all'Amministrazione Comunale.

Art. 4.1.7 bis - Zona B1* - Zona di completamento di attività non residenziali preesistenti

1. Comprende la parte residua attualmente non edificata di un lotto classificato B1 sul quale insiste un'attività produttiva consolidata compatibile con le caratteristiche residenziali.

Usi ammissibili: b3.3.

2. E' consentito, con gli stessi parametri vigenti nella zona B1, il solo ampliamento della struttura esistente.
3. La realizzazione della viabilità di collegamento con quella della confinante zona C3, da realizzarsi secondo le tipologie previste dal PUC e secondo le prescrizioni di dettaglio fornite dall'UTC sarà a carico del proprietario dell'area B1* a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Art. 4.1.8 - Zone C*- Zone di espansione residenziale dotate di strumenti attuativi approvati e convenzionati

1. Per tali aree il PUC assume e fa proprie le specifiche prescrizioni progettuali urbanistiche disposte da tali PdL (zonizzazione, indici, cessioni), oltre alle altre eventuali norme e disposizioni stabilite nella convenzione allegata ai PdL di iniziativa privata, nonché, le norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente prima dell'approvazione delle presenti norme.
2. *Usi ammissibili:* a, b1, b2.1, b2.3, b2.7, b3.1, b3.3, b4.1, b4.2, b5.1, b5.2, e1, f5, salvo norme più restrittive contenute nei piani attuativi vigenti, fino alla data di scadenza della relativa convenzione (gli usi b1, b2.1, b2.3, b2.7, e1 sono ammessi a condizione che siano realizzati e ceduti gli standard corrispondenti ai sensi dell'Art. 1.7.2).
3. *Tipi di intervento consentiti:* tutti, nei limiti e con le prescrizioni contenute nel Piano attuativo vigente; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

Dopo la scadenza del piano attuativo vigente sono ammessi tutti gli interventi senza aumento della SC edificata e del NP.

4. *Modalità di attuazione:* intervento edilizio diretto.
5. Le classificazioni indicate nel PUC fanno riferimento alle seguenti classificazioni di cui al PdF previgente:
 - C*.1: Campu braxiu 1^;
 - C*.2: Campu braxiu 2^;

C*.3: PEEP Riu Gloria;

C*.4: PEEP Villagreca.

Art. 4.1.9 - Zone S - Zone per servizi pubblici e di interesse pubblico: civili, religiosi, scolastici, sportivi, verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici

1. Le zone per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico, individuate graficamente dal PUC, quali: complessi scolastici, attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, insieme con le aree a ciò destinate nei piani attuativi e da cedere al Comune quale standard urbanistico in applicazione dell'Art. 1.7.2, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico ai fini del rispetto delle prescrizioni del Decreto Assessoriale 20 dicembre 1983, n.2266/U.

Queste zone sono destinate a far parte del demanio comunale; tuttavia le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso convenzioni speciali di cui all'Art. 1.4.5., e/o concessioni di diritto di superficie. Le zone S per attrezzature religiose e scolastiche possono essere e rimanere di proprietà privata.

Ove non sia precisata nelle tavole del PUC una specifica funzione, ovvero anche nel caso ne sia indicata una particolare, tali aree potranno essere utilizzate, con motivazione e deliberazione del Consiglio Comunale, per qualsivoglia tra le funzioni sopra elencate, purché facenti parte di quelle previste dall'art.22 del DRAEL 20-12-1983 n. 2266/U sugli standard urbanistici fermo restando che la dotazione per abitante, per ogni funzione, dovrà rimanere invariata. L'utilizzazione, in genere, di queste aree dovrà aderire al criterio di conferire al verde la massima ampiezza.

2. *Usi ammissibili* - Nelle zone S sono previsti i seguenti usi: b5, b4.2, b4.3, f2.4, f8.

Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, i seguenti ulteriori usi: b2.7 (pubblici esercizi) e b2.8 (commercio al dettaglio ambulante).

Art. 4.1.10 - Zona G1 - Zona speciale interna al Centro storico per servizi pubblici e di interesse pubblico

1. Comprende l'edificio in disuso dell'ex Cinema Colombo e le aree scoperte di pertinenza.
2. E' ammesso il recupero per attrezzature di interesse collettivo (b4.2, b4.3, b4.4, b5.1, b5.2) come anche per l'istruzione superiore e professionale (b6.1).
3. E' ammessa la destinazione commerciale (b2.1, b2.2) nel rispetto di quanto previsto al Titolo 5 delle presenti Norme relativamente alle zone A.
4. Non è in nessun caso consentita la funzione residenziale.
5. E' consentito un incremento della volumetria esistente fino ad un massimo del 20% dell'esistente, per realizzare un eventuale ulteriore piano praticabile all'interno del volume relativo alla originaria sala cinematografica e - obbligatoriamente in caso di ristrutturazione - per realizzare un avanzamento del prospetto su strada per tutto il fronte (comprensivo quindi anche dei corpi di servizio laterali) non superiore a m 5,00 rispetto all'allineamento attuale. Tale avanzamento, che se realizzato su aree di proprietà pubblica andrà regolamentato da apposita convenzione che applichi la fattispecie del Diritto di Superficie e gli oneri conseguenti da corrispondere al Comune, dovrà comportare al piano terra la realizzazione di un portico passante, che rimarrà di proprietà pubblica anche in caso di acquisizione dell'area da parte dei proprietari dell'edificio in questione, e al piano superiore un ampliamento dei locali esistenti.

6. I prospetti dovranno essere rifiniti con intonaco colorato in pasta secondo le colorazioni concordate con l'UTC.
7. Va mantenuta la copertura a falde con manto di copertura in coppi o tegole laterizie.
8. Eventuali volumi tecnici possono essere realizzati solo nel cortile di pertinenza e non devono in ogni caso essere visibili dall'esterno.
9. Vanno reperite superfici per parcheggi pubblici commisurate alla destinazione d'uso, secondo quanto previsto nelle presenti Norme. Le aree relative dovranno essere reperite nel raggio di 150 metri dall'edificio; solo il 30% del fabbisogno potrà essere monetizzato. Ai soli fini della compatibilità tra Struttura Commerciale ed Area di localizzazione, nonché del reperimento della dotazione di parcheggi per la clientela, in riferimento a quanto previsto al Titolo 5 delle presenti Norme, la zona va assimilata alla "A", centro storico.

Modalità d'intervento: Piano urbanistico attuativo in caso di frazionamento dell'area.
Intervento diretto negli altri casi.

CAPO 4.2 - ZONE DI TRASFORMAZIONE URBANA E DI NUOVA URBANIZZAZIONE

Art. 4.2.1 - Norme generali

1. Nelle zone interne al territorio urbanizzato destinate alla trasformazione o integrazione del tessuto urbano (zone B2, B4) e nelle zone di nuova urbanizzazione (zone C) valgono le seguenti norme generali.

2. *Modalità di attuazione*

Nella zona B2 il PUC si attua per intervento diretto.

Nelle singole zone B4 il PUC si attua attraverso l'approvazione di un Piano di intervento unitario (PdU – Piano di Comparto) di iniziativa privata.

Nelle zone C il PUC si attua attraverso l'approvazione di un Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso, quanto meno, a ciascuno dei comparti di attuazione individuati.

6. Nell'ambito degli interventi unitari coordinati consentiti nelle zone B4 e C, ogni proprietario ha diritto ad una cubatura proporzionale all'estensione della sua area riferito alla potenzialità edificatoria complessiva della zona, indipendentemente dalle specifiche previsioni localizzative dello strumento urbanistico, e sopporta, nella medesima proporzione, gli oneri dell'iniziativa.

7. *Prescrizioni grafiche contenute nelle tavole del PUC*

Nelle zone B4 e C le tavole del PUC possono eventualmente indicare:

- a) le porzioni della zona da sistemare e da cedere gratuitamente al Comune come aree a verde di protezione e arredo stradale, non computabili come standard di urbanizzazione, ai sensi dell'Art. 2.1.2 comma 3 lettera a);
- b) le porzioni della zona entro le quali vanno collocate le nuove costruzioni previste;
- c) le porzioni della zona da sistemare come aree per standard di urbanizzazione; tali aree sono da sistemare prevalentemente come aree U di cui all'Art. 1.7.2, nonché 1.7.3 commi 4 e 5, ma possono eventualmente ospitare anche parcheggi pubblici P1;
- d) le porzioni delle zone da interessare con nuovi tracciati stradali.

Il Piano urbanistico attuativo (relativamente alle sole Zone C), fermo restando il rispetto di eventuali prescrizioni particolari dettate per lo specifico comparto negli articoli seguenti:

- non può proporre modifiche che riguardano l'entità delle aree di cui alla precedente lettera a);
- può proporre soluzioni di distribuzione dell'edificazione parzialmente difformi dalle indicazioni grafiche di cui alla precedente lettera b), qualora indicate, purché non confliggano con le tutele e i vincoli di cui alla tavola n. 2 del PUC;
- può proporre soluzioni di dislocazione delle aree per standard parzialmente difformi dalle prescrizioni grafiche di cui alla precedente lettera c), qualora indicate, fermo restando che la loro superficie complessiva sia pari agli standard richiesti ai sensi dell'Art. 1.7.2., o, se superiore, pari alla superficie delle aree graficamente individuate dal PUC (si veda anche il settimo comma dell'Art. 1.7.3), qualora indicate;
- può proporre un posizionamento parzialmente diverso dei tracciati stradali individuati nelle tavole del PUC di cui alla precedente lettera d), fermo restando la funzionalità dei collegamenti stradali previste dal PUC e delle connessioni con la viabilità esterna al comparto attuativo.

Le proposte di assetto urbanistico contenute nei Piani attuativi di iniziativa privata, che si discostino dalle indicazioni grafiche delle tavole del PUC, nei limiti di cui al presente comma, possono essere approvate dal Consiglio Comunale, nell'ambito dell'approvazione del PdL, solamente se giudicate soddisfacenti e comunque non peggiorative per la collettività rispetto a quanto previsto nelle tavole del PUC, sentiti i pareri dell'UTC e della CE.

5. Superficie Territoriale

La Superficie Territoriale (ST) a cui si applicano gli indici per il calcolo della Potenzialità edificatoria è quella compresa dal segno grafico continuo che delimita la zona o le zone B4, B2 e C; la misura della ST è espressa negli articoli che seguono, ai fini del dimensionamento del PUC, ma in sede attuativa può essere adeguata secondo le risultanze del rilievo topografico e della documentazione catastale.

9. Utilizzazione degli edifici preesistenti

Con riguardo agli edifici eventualmente preesistenti nel comparto, si danno tre diverse possibilità:

- a) gli edifici sono compresi all'interno di porzioni indicate dal PUC come aree da sistemare per standard di urbanizzazione. In questo caso il Piano attuativo deve prevedere la cessione gratuita degli edifici all'Amministrazione Comunale, nello stato fisico in cui si trovano, nel quadro delle aree per opere di urbanizzazione; la SC di questi edifici viene considerata aggiuntiva rispetto alla PE consentita nel comparto dal PUC e gli edifici stessi possono essere utilizzati dall'Amministrazione per servizi pubblici;
- b) gli edifici non sono compresi all'interno di porzioni indicate dal PUC come aree da sistemare per opere di urbanizzazione, e non sono vincolati ai sensi del D.Lgs n.490/1999. In questo caso il Piano attuativo può prevedere che:
 - b1) siano demoliti;
 - b2) oppure siano recuperati, ricomprendendoli nella SF per interventi privati e computandone in tal caso la SC all'interno della Potenzialità Edificatoria consentita dal PUC.

In tutti i casi in cui si prevede la cessione di edifici all'Amministrazione Comunale questi devono essere ceduti liberi da persone e cose, e da gravami, ipoteche o simili.

Art. 4.2.2 - Progetti di intervento unitario (Piani di Comparto)

1. I progetti di intervento unitario (PdU – Piani Comparto) relativi ai comparti edificatori B4.n individuati nelle tavole del PUC e di cui all'articolo successivo, devono rispettare le destinazioni di zona previste con l'intesa che, all'interno delle aree destinate all'edificazione privata, oltre alle aree fondiarie che saranno direttamente utilizzate per tale edificazione, dovranno essere previsti anche la viabilità privata ed i parcheggi, nonché le eventuali integrazioni di viabilità pubblica, di servizi e di verde necessari per il rispetto degli standard urbanistici di cui alle presenti norme.
2. L'attuazione di tali progetti é subordinata, fra l'altro, alla cessione gratuita al Comune di tutte le aree interne al comparto aventi destinazioni pubbliche da parte del proprietario o dei proprietari riuniti in consorzio dell'intera superficie del comparto stesso secondo le quote stabilite per le zone C, e alla realizzazione da parte degli aventi titolo delle opere di urbanizzazione primaria, a scomputo dei soli oneri concessori di cui alla Legge 10/1977 relativi alle predette urbanizzazioni.
3. L'edificabilità totale prevista per ciascun comparto edificatorio deve ritenersi attribuita all'intera superficie libera, prescindendo dalle indicazioni di piano.
4. L'eventuale edificabilità derivante dalla conservazione o ricostruzione di cubature e/o superfici utili preesistenti, é attribuita ai proprietari delle aree sulle quali tali cubature o superfici insistono.
5. L'attuazione diretta dei PdU è subordinata al rispetto delle procedure indicate agli artt. 1.4.12, 1.4.13, 1.4.17 e 1.4.18 precedenti.

6. Fa fede, per la determinazione delle aree libere, la certificazione resa dall'UTC o asseverata dal tecnico progettista. Non rientrano nella determinazione delle aree libere quelle già indicate a parcheggio privato o pertinenze di fabbricati già realizzati.
7. I PdU, in quanto Piani di Comparto, non costituiscono comunque strumenti attuativi, ma atti tecnico-amministrativi accessori di progetti unitari sottoposti alla procedure di approvazione ordinaria dei progetti edilizi (Commissione Edilizia, Convenzione, Concessione edilizia, etc.).

Art. 4.2.3 - Zone B4 - Zone di ristrutturazione e/o integrazione del tessuto urbano

1. Comprende zone edificate nelle quali si rende opportuna una organica ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti, nonché zone inedificate intercluse nel tessuto urbano. Si tratta, per lo più di lotti di terreno medio-grandi, adiacenti ad aree ove sono generalmente presenti le opere di urbanizzazione, sui quali si ritiene opportuno proporre un'edificazione finalizzata a ricucire o integrare la maglia urbana. Ciascuna zona B4 costituisce un comparto minimo di attuazione da attuarsi con un PdU.
2. Sono destinate esclusivamente ad insediamenti residenziali. Non sono ammesse attività produttive di nessun genere, se non quelle strettamente connesse con la residenza e puntualmente definite per ogni comparto.
3. Potrà infatti essere consentito di inserire nei singoli edifici residenziali, quelle attività che abbiano attinenza con la vita residenziale quali: negozi, esercizi pubblici, magazzini di vendita (ricadenti entro la normativa della Legge sul commercio al dettaglio), alberghi, locali per lo spettacolo e lo svago, attività professionali, autorimesse, attività artigianali di servizio (purché la loro presenza non arrechi molestia o pregiudizio all'igiene ed al decoro e non determini condizioni di dequalificazione ambientale), uffici pubblici e privati.
L'inserimento delle sopra dette destinazioni non residenziali dovrà essere contenuto nel limite massimo del 50% della Superficie (SC) complessiva ottenuta e non potranno essere concesse in assenza della parte residenziale insistente sullo stesso lotto di pertinenza.
4. **Usi ammissibili:** l'elenco degli usi ammissibili è più puntualmente definito nei punti che seguono con riferimento a ciascun comparto. In sede di Piano di utilizzo l'elenco degli usi ammissibili potrà essere precisato e ridotto.

Gli usi b1, b2.1, b2.3, b2.4, b2.7, b4.3, e1, salvo le attività attualmente già in essere, sono eventualmente ammissibili solamente previa approvazione del PdU.

5. Tipi intervento consentiti:

- in assenza di PdU: MO, MS, RC, D, CD (con il limite di cui al punto precedente);
- dopo l'approvazione del PdU: tutti nei limiti precisati nei punti seguenti per ciascun comparto.

6. Standard:

- L'edificazione è subordinata al reperimento obbligatorio delle aree per servizi.
- Là dove non sia diversamente prescritto, in ogni comparto dovranno essere ceduti gli standard nella misura minima prevista per le lottizzazioni residenziali (12 mq/abitante; 1 abitante=100 mc).
- Le dotazioni di servizi così determinate dovranno essere assicurate vincolando le aree occorrenti nello stesso comparto di intervento.
- Dotazione di parcheggi.
Nelle nuove costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione.

Comparto B4.1 (Prolungamento Via Satta):

- ST = 6.290 mq

- Usi ammissibili: a, b2.7, b3.1, b3.3, b4.1, b4.2, b4.5, b4.6, b5, e1
- Interventi consentiti: previo PdU:
 - UT max 0,666 mq/mq (o 2mc/mq) per un totale di 4.190 mq (o 12.580 mc)
 - NP = 2

Dovranno essere cedute gratuitamente aree per standard pari a 12 mq/abitante insediabile, facendo riferimento all'eguaglianza 100 mc = 1 abitante, per un totale di 1.176 mq.

A parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione dovrà inoltre essere ceduto al Comune il sedime della realizzanda strada di prolungamento di via Satta e congiungimento con via Nazionale, come indicata nella planimetria del PUC per l'estensione necessaria eccedente le cessioni di legge.

L'area può far parte di un Piano coordinato d'area, sempre in forma di PdU comprendente, oltre alla B4.1, anche parti delle B1 limitrofe e il vicolo su via Nazionale compreso in zona A; in tal caso, verrà concesso un incentivo pari ad una maggiorazione del 15% delle SU realizzabili nelle singole zone omogenee; detto incentivo si applica alla pura potenzialità edificatoria delle singole zone, al netto di ulteriori maggiorazioni di volumetria altrimenti concesse o concedibili.

Gli standard urbanistici dovranno essere computati sulla base della nuova PE ottenuta in seguito all'applicazione delle previste maggiorazioni.

In caso di redazione di Piano coordinato d'area, nel mantenimento dei singoli diritti e oneri edificatori pro-quota dei singoli proprietari in funzione della classificazione della zona omogenea di appartenenza, può definirsi l'individuazione delle aree di edificabilità e/o delle aree a servizi o per standard urbanistici, nella generale indifferenza della localizzazione originaria delle singole proprietà e della classificazione per zone omogenee, nel senso che le cessioni obbligatorie possono realizzarsi indifferentemente all'interno delle zone B1 o B4, salvo diverse previsioni indicate nella cartografia del PUC.

Comparto B4.2 (Via Villasor):

- ST = 1.980 mq
- Usi ammissibili: a, b1, b2.1, b2.3, b2.7, b3.1, b3.3, b4.1, b5,
- Interventi consentiti: previo PdU:
 - UT max 0,666 mq/mq per un totale di 1.320 mq (o 3.960 mc)
 - NP = 2
 - Edificazione a filo strada su via Villasor.

Dovranno essere cedute gratuitamente aree per standard pari a 12 mq/abitante insediabile, facendo riferimento all'eguaglianza 100 mc = 1 abitante, per un totale di 480 mq.

L'area può far parte di un Piano coordinato d'area, in forma di PdL comprendente, oltre alla B4.2, la zona C2, secondo le prescrizioni riportate nella normativa della zona C2.

Comparto B4.3 (Lotto intercluso tra via Repubblica e via Regina Margherita):

- ST = 3.528 mq
- Usi ammissibili: a, b2.1, b2.3, b2.7, b3.1, b3.3, b4.1, b4.2, b4.4, b4.6, b5
- Interventi consentiti: previo PdU:
 - UT max 0,666 mq/mq per un totale di 2.350 mq (o 7.056 mc)
 - NP = 2
 - Possibilità di edificare in aderenza, nei limiti consentiti dal Codice Civile

Dovranno essere cedute gratuitamente aree per standard pari a 12 mq/abitante insediabile, facendo riferimento all'eguaglianza 100 mc = 1 abitante, per un totale di 840 mq.

Comparto B4.5 (via San Vito - Villagreca):

- ST = 2.390 mq
- Usi ammissibili: a1, b3.1, b4.1
- Interventi consentiti: previo PdU:
 - UT max 0,666 mq/mq (2 mc/mq) per un totale di 1.590 mq (o 4.780 mc)

- NP = 2

Dovranno essere cedute gratuitamente aree per standard pari a 12 mq/abitante insediabile, facendo riferimento all'eguaglianza 100 mc = 1 abitante, per un totale di 576 mq.

Art. 4.2.4 - Zona B2 - Tessuti misti residenziali/artigianali/commerciali

1. In questa zona è consentita la compresenza della funzione residenziale collegata agli insediamenti produttivi e di varie funzioni terziarie, come anche il solo uso residenziale. Sono comunque confermati gli usi in essere alla data di adozione del presente PUC.
2. Sono esclusi gli edifici ad uso esclusivamente produttivo, sono pertanto ammessi gli alloggi dei proprietari del complesso produttivo, in ragione massima di mq 250 di superficie utile (DM 10.05.1977) per ciascuna unità produttiva, in tal caso la superficie utile destinata alla residenza dovrà essere contenuta entro il limite del 50% della Superficie complessiva (SC) produttiva.
3. L'eventuale superficie non residenziale (DM 10.05.1977) a servizio della superficie utile residenziale di cui al punto precedente non potrà essere superiore ai mq. 60,00 e non dovrà verificare gli indici urbanistici.
4. In caso di uso esclusivamente residenziale si applicano le norme vigenti nelle zone B3.
5. In caso di uso misto, produttivo/residenziale, si applicano i seguenti parametri:
 - Superficie massima per uffici: 11% SC (per edifici con SC inferiore a mq 600 la superficie massima per uffici è = 66 mq). Tale limite potrà essere superato esclusivamente per particolari e specifiche esigenze produttive legate all'evoluzione dei processi produttivi.
 - UT = 0,65 mq./mq.
 - Q = 0,45 mq./mq. di Sup. fondiaria
 - SU residenziale = 50% SC con un max = 250 mq, l'abitazione dovrà formare un'unica unità architettonica con l'edificio produttivo/commerciale e con esso armonizzare tipologicamente.
 - H. max = metri 7,50. Tale limite è derogabile, per la sola parte produttiva, per particolari esigenze di lavorazione, stoccaggio e architettoniche, nel rispetto del volume max realizzabile sul lotto, comunque entro il limite max di metri 9,00.
 - Piani consentiti: interrato, terra, primo:
 - Il piano interrato è destinato a depositi
 - Il piano terra è destinato ad attività artigianali, uffici, commercio, spazi espositivi, residenza
 - Il primo piano è destinato a spazi espositivi, commerciale e residenza (1 solo alloggio per ogni unità produttiva).
 - Gli uffici dovranno essere strettamente correlati e connessi alla attività e non potranno avere autonomo utilizzo.
 - Gli ingressi agli uffici ed agli spazi espositivi, all'interno dell'edificio, dovranno essere separati da quelli della residenza, alla quale si potrà accedere direttamente solo da via Monsignor Serci.
 - Il garage di pertinenza dell'alloggio potrà essere ubicato al piano interrato o al piano terra.
 - L'alloggio è da considerarsi unità separata da quella adibita a funzioni produttive.
 - Distanza dai confini = 0,5 H, con un minimo di 5,00 metri.
 - Distanza minima dal ciglio della vecchia SS 131: m 15,00
 - Distanza minima da altre strade: m 5,00
 - Gli edifici possono essere isolati oppure accorpati a schiera .
 - Lotto minimo = mq. 1200

- Parcheggio = 10% dell'area fondiaria asservita, realizzabili anche in interrato, fatte salve le prescrizioni di cui all'art.41 sexies della L 1150/42, così come modificato dall'art. 2 della L 122/89, che prevede la dotazione minima di 1mq/10 mc di volume costruito.

Il rispetto degli standard urbanistici per gli interventi di carattere residenziale-produttivo-commerciale-direzionale dovrà comunque risultare conforme alle prescrizioni dell'art. 8 del DA 2266/U/83, integrato dalle aliquote di standard relative alle volumetrie residenziali di cui allo stesso DA.

Ai soli fini della cessione delle aree le superfici dei piani interrati o seminterrati, quando siano adibiti ad attività di deposito, magazzino, stoccaggio, non vengono considerati come superficie commerciale.

In questa zona il PUC si attua mediante intervento edilizio diretto.

7. **Usi ammissibili:** a1, b2.1, b2.3, b2.9, b2.10, b3, b4.1, c1,
Non sono ammessi impianti artigianali in cui avvengano lavorazioni insalubri di prima classe, ai sensi del D.M. 23.12.1976.
8. **Limiti di emissioni acustiche:**
Nelle zone B2 le attività insediate, in considerazione della contiguità con zone residenziali, devono rispettare le soglie di emissioni acustiche corrispondenti alla Classe IV (Aree ad intensa attività umana) di cui al DPCM 14/11/1997.

Art. 4.2.5 - Zone C - Zone di nuova urbanizzazione per funzioni prevalentemente residenziali.

1. Sono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi come definite all'art.2 del DI 2.4.68 n.1444.
2. Si tratta di aree limitrofe al territorio urbanizzato sulle quali si prevede di estendere l'urbanizzazione.
3. In tutte le zone C, preliminarmente all'attività edificatoria, è necessario redigere un Piano attuativo esteso all'intero comparto individuato nella tavole del PUC così come indicato nelle presenti Norme.
4. La dotazione minima di servizi, prevista nell'articolo 6 del DRAEL 2266/83, deve essere assicurata per mezzo dei piani attuativi, facendo riferimento, ai soli fini del calcolo per la dotazione degli standard, ad un'insediabilità convenzionale, ottenuta conteggiando un abitante ogni 100 metri cubi costruibili.
5. **Indici Urbanistici**
Salvo diversa prescrizione relativa ad ogni singolo comparto, per le zone C si adottano i seguenti parametri:
 - a) indice massimo di fabbricabilità territoriale: 1,00 mc/mq
 - b) dotazione minima di spazi pubblici riservati alle attività collettive, verde pubblico e parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie: minimo 12 mc/abitante;La localizzazione delle aree da riservare a spazi pubblici deve essere concordata con l'Amministrazione comunale nella fase preliminare allo studio dei Piani attuativi.
6. **Tipologie edilizie**

Nelle zone C si possono adottare tipologie edilizie libere, purché la soluzione urbanistico compositiva ed il disegno urbano risultino unitari al fine di consentire un organico inserimento dell'intervento nel contesto più ampio della zona.

E' tuttavia necessario rispettare:

- a) le percentuali e gli indici stabiliti per il comparto cui l'intervento si riferisce;
- b) altezze massime di m 7,50 all'intradosso dell'ultimo solaio;
- c) numero dei piani: max 2;
- d) sono consentiti scantinati e autorimesse interrato di superficie non superiore alla superficie del piano terra e nella proiezione di questo;
- e) rapporto massimo tra area coperta e area del lotto di pertinenza dell'edificio: 0,5;
- f) distacchi tra edifici. minimo m 8,00, e comunque non inferiore all'altezza dell'edificio più alto come stabilito dal DA n. 2266/83 per i Comuni della III classe;
- g) distacchi dai confini: non inferiori a m 4,00, e comunque non inferiori alla metà dell'altezza dell'edificio;
- h) La distanza dal ciglio stradale si assume pari a metri 5,00 per le strade principali ed esterne adiacenti al perimetro di zona, e pari a metri 4,00 per le strade interne di smistamento e a fondo cieco.
- i) è inoltre fatto divieto di cortili chiusi e chiostrine, salvo nei casi in cui si adotti la tipologia a patio o a corte, in tal caso il cortile dovrà avere lati non inferiori a m 4,00;
- j) è obbligatoria la copertura con tetto a tegole. E' consentita la parziale copertura piana o a terrazzo nei limiti di $\frac{1}{4}$ del rapporto di copertura utilizzato;
- k) è proibito l'uso di manti di copertura in lamiere o simili;
- l) l'altezza massima delle recinzioni su spazi pubblici è pari a metri 2,00.
- m) è necessario predisporre nel lotto idonee aree per la sosta privata, nella misura di mq 1,00 per ogni 10 mc di costruzione, con sistemazione a verde delle parti del lotto non utilizzate dall'edificazione o dalla viabilità interna;
- n) la viabilità principale di lottizzazione avrà sezione minima di m 10,00, di cui almeno m 6,00 carrabili; la viabilità secondaria di accesso ai lotti avrà sezione minima di m 9,00, di cui almeno m 5,00 carrabili.
- o) nei tipi a schiera e a patio non sono ammessi usi diversi da quello residenziale;
- p) nelle tipologie ad isolato sono ammessi bar, negozi, botteghe artigianali, studi professionali, uffici in misura non superiore al 30% della SC;
- q) nelle tipologie a villino non sono ammesse le attività commerciali ed artigianali di qualsiasi tipo. Eventuali studi professionali ed uffici non potranno occupare più del 25% della SC;
- r) nelle tipologie in linea sono ammessi negozi, laboratori artigianali, studi professionali ed uffici per una SC non superiore al 25% di quella complessiva.
- s) La superficie minima del lotto non potrà essere inferiore a 400 mq per edifici isolati, a 350 mq per edifici abbinati sul confine, a 300 mq per edifici a schiera.

7. *Convenzioni*

Salvo ulteriori specifiche previsioni relative ad ogni singolo comparto, la convenzione del Piano attuativo deve prevedere:

- a) la cessione gratuita all'AC di tutte le aree destinate a sede stradale, piste ciclabili, verde di arredo e protezione stradale, aree destinate a standard di urbanizzazione secondaria in proporzione alla sola PE;
- b) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, a carico dei soggetti titolari della PE, con ripartizione degli oneri in proporzione alla quota di PE di spettanza di ciascun soggetto;
- c) i termini, non superiori a dieci anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
- d) la messa a dimora degli alberi con diametro superiore a 20 cm per i quali si sia reso necessario l'espianto nelle fasce di compensazione ambientale a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Art. 4.2.5 bis – Zone C di Espansione – Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Obiettivi

1. I criteri introdotti escludono la presenza di:
 - a) Grandi Strutture di Vendita (GSV) Alimentari, poiché la natura di zone residenziali delle Zone C non configura l'esistenza di condizioni ottimali (sotto il profilo topologico e viabilistico) per la realizzazione di grandi attrattori di traffico; la diversificazione dell'offerta commerciale nel settore alimentare (presenza della grande distribuzione) in tali zone è conseguibile mediante supermercati di idonea potenzialità;
 - b) Grandi Strutture di Vendita (GSV) Non Alimentari, poiché obiettivo centrale in tale comparto è trarre obiettivi di razionalizzazione territoriale e di riorganizzazione funzionale dell'offerta commerciale non alimentare, mediante suo inserimento in specifiche aree attrezzate (generalmente zone D)

Art. 4.2.5 ter - Zone C di Espansione – Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Compatibilità

1. Nelle zone C è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4 della Del. G.R. 29 dicembre 2000, n.55/108) esclusivamente di EV e di MSV alimentari e non alimentari (come definiti al punto 2 della Del. G.R. 29 dicembre 2000, n.55/108) nella forma di esercizi singoli o centri commerciali.
2. E' consentita la realizzazione di Centri commerciali urbani di via o di strada non alimentari costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze.

La realizzazione deve essere estesa all'intera strada o via interessata o ad almeno una sua porzione non inferiore alla lunghezza di metri 100.

Le eventuali opere necessarie per identificare il centro commerciale di via o di strada devono essere proposte all'esame dell'Amministrazione comunale con un piano di arredo nel quale siano previsti centri di incontro e di aggregazione, parcheggi, verde ed opere complementari quali quelle di abbellimento (fregi, fontane, sculture) e di protezione (tettoie e coperture, vetrate, gallerie).

La realizzazione di gallerie, tettoie e coperture non costituisce volume ai fini della verifica dell'indice di edificabilità, purchè i nuovi spazi (chioschi per informazioni, bar, etc.) non superino il 5% della superficie complessiva di via.

L'approvazione del piano di arredo segue l'iter di approvazione previsto dall'articolo 21 della LR n.45/89.
3. L'abaco delle compatibilità tra Struttura commerciale e Aree di attuale e nuova localizzazione, così come l'Abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela sono riportati al Titolo 5 delle presenti Norme.

Art. 4.2.6 - Zona C1 – “Sa gora ‘e s’ortu”.

1. E' costituita da un unico comparto di attuazione.
2. **Tipi e modalità di intervento:**

Previa approvazione di un piano urbanistico attuativo (PP o PdL), eseguibile anche per stralci, sono ammessi tutti i tipi di intervento nel rispetto dei limiti, dei parametri e delle prescrizioni di seguito specificate.

 - Usi ammissibili: a1, b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, b5, f2.2, f2.4, f5,

Nella zona C1 è prevista una potenzialità edificatoria per interventi di natura privata, uguale per tutti gli immobili ricompresi nel comparto, che è data dall'applicazione dei seguenti indici:

 - UT = 0,33 mq/mq (1 mc/mq)

3. Per realizzare una più organica composizione urbanistica è consentita sia la costruzione in aderenza a completamento degli isolati adiacenti classificati A, Br e B1, sia distanze inferiori a quelle prescritte, nei limiti delle prescrizioni del Codice civile e previo parere vincolante della Commissione edilizia.
4. Il Piano attuativo deve prevedere la realizzazione, o quantomeno, precise condizioni di fattibilità dell'innesto tra la viabilità di collegamento tra la via Nazionale e la strada di collegamento interquartiere prevista a partire dalla strada di servizio (ex-SS 131) e le restanti zone di espansione residenziale, poste tra la Carlo Felice e l'abitato.
5. Nella redazione dello strumento attuativo deve porsi particolare cura al fine del rispetto del tessuto viario, edilizio ed ambientale del territorio circostante in modo tale che la nuova edificazione sia consequenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana complessiva e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe, dando, in particolare, compimento formale al tradizionale tessuto viario ed edilizio lungo il prolungamento di via Serci.

Art. 4.2.7 - Zona C2 .

1. E' costituita da un unico comparto, posto a ridosso dell'abitato fra la strada per Serramanna e la strada per Villasor e la nuova strada comunale di collegamento fra le prime due.

2. **Tipi e modalità di intervento:**

Prevvia approvazione di un PdL esteso all'intero comparto, sono ammessi tutti i tipi di intervento nel rispetto dei limiti, dei parametri e delle prescrizioni di seguito specificate.

- Usi ammissibili: a, b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b5, f2.2, f2.4, f5,

Nella zona C2 è prevista una potenzialità edificatoria per interventi di natura privata, uguale per tutti gli immobili ricompresi nel comparto, che è data dall'applicazione dei seguenti indici:

- *Potenzialità edificatoria:*

UT = 0,33 mq/mq (pari a 1 mc/mq)

Nelle aree confinanti con l'edificato, per realizzare una più organica composizione urbanistica è consentita sia la costruzione sul confine a completamento degli isolati adiacenti classificati B1, sia distanze inferiori a quelle prescritte, nei limiti delle prescrizioni del Codice civile.

L'area interessata dall'oliveto, comprensiva del soprassuolo arboreo, dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione comunale, e dovrà essere destinata a verde pubblico attrezzato. Tale cessione è aggiuntiva rispetto a quelle prescritte per il soddisfacimento degli standard urbanistici. Viene comunque garantito il rispetto, pro quota parte del proprietario, degli indici, parametri e oneri relativi all'area così ceduta. La potenzialità edificatoria dell'oliveto, determinata secondo gli indici di utilizzazione previsti nel presente articolo, viene trasferita nelle aree in cui il Piano attuativo concentrerà l'edificabilità. A compensazione del valore degli ulivi ritenuti utili per l'attrezzatura a verde dell'area, e quindi da conservare, il Comune riconoscerà, previa perizia di stima in contraddittorio:

- una detrazione del costo delle opere di urbanizzazione secondaria pari al valore del soprassuolo.

3. **Attuazione tramite un Piano coordinato tra area C2 e zona B4.2.**

Qualora il Piano attuativo della zona C2 assuma la forma di Piano coordinato d'area, comprendendo anche il Progetto unitario di intervento della adiacente zona B4.2, concorrendo in tal modo alla definizione di un disegno urbano dalla maggior valenza funzionale ed estetica, verrà concesso un incentivo pari ad una maggiorazione del 15% di tutte le SU realizzabili; detto incentivo si applica alla pura potenzialità edificatoria delle singole zone, al netto di ulteriori maggiorazioni di volumetria altrimenti concesse o concedibili.

In tal caso il Piano d'area coordinata dovrà prevedere, a carico dei proprietari, la realizzazione delle strade pedonali di collegamento tra via Villasor e l'oliveto, e tra via San Lussorio e l'oliveto, la prima secondo il tracciato –puramente indicativo- riportato nella planimetria del PUC, la seconda, per una larghezza non inferiore a 4 metri, lungo il confine di zona tra A e B1. Gli standard urbanistici dovranno essere computati sulla base della nuova PE ottenuta in seguito all'applicazione delle previste maggiorazioni.

In caso di redazione di Piano d'area coordinata, nel mantenimento dei singoli diritti e oneri edificatori pro-quota dei singoli proprietari in funzione della classificazione della zona omogenea di appartenenza, può definirsi l'individuazione delle aree di edificabilità e/o delle aree a servizi o per standard urbanistici, nella generale indifferenza della localizzazione originaria delle singole proprietà e della classificazione per zone omogenee, nel senso che le cessioni obbligatorie possono realizzarsi indifferentemente all'interno delle zone C o B4, salvo diverse previsioni indicate nella cartografia del PUC.

Ai fini di favorire la massima libertà compositiva del Piano d'area coordinata è possibile includere l'area dell'oliveto tra le cessioni obbligatorie per standard urbanistici, applicando solo alla superficie eccedente tali standard, e al soprassuolo reimpiegabile, gli incentivi previsti nei punti precedenti. Nella zona B4.2 l'edificazione andrà realizzata a filo strada, consentendo l'accesso alla strada pedonale interna con un portico.

Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura al fine del rispetto del tessuto viario, edilizio ed ambientale del territorio circostante in modo tale che la nuova edificazione sia consequenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma, urbana complessiva e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.

Le eventuali maggiorazioni di volumetria ottenute dal coordinamento progettuale con altre zone omogenee non potranno in ogni caso superare –nel loro complesso- i limiti di densità previsti dal DRAEL 2286/U/83 (1 mc/mq per le zone C e 3 mc/mq per le zone B).

Art. 4.2.8 - Zona C3 -Funtana Bella.

1. Comprende le sottozone C3.1 e C3.2, i servizi connessi e la superficie di viabilità di progetto annessa, come risulta dalla perimetrazione riportata nelle tavole del PUC in scala 1:2000.
2. Si attua mediante Piani di Lottizzazione convenzionati estesi ad ogni singola sottozona o comparto, nel rispetto dei parametri medi di riferimento dell'intera zona C3: tutte le aree in essa comprese sono dotate di un unico indice di fabbricabilità medio destinato all'edificabilità residenziale e concorrono alla formazione della potenzialità edificatoria.
3. Le aree per viabilità e servizi, previste nell'intera zona C3, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, come disciplinato da ogni singola sottozona in proporzione ai nuovi abitanti insediabili, fermo restando la facoltà comunale di acquisirle per pubblica necessità anche prima che il concessionario faccia richiesta di realizzare quanto previsto.
4. Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura al fine del rispetto del tessuto viario, edilizio ed ambientale del territorio circostante in modo tale che la nuova edificazione sia di completamento e valorizzazione di quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti e, in particolare, degli spazi pubblici, tenga in gran conto la possibilità di creare dei luoghi centrali dotati di specifica identità urbana. In particolare nel comparto C3.1 dovrà essere realizzata una piazza con verde alberato e parcheggi pubblici nell'area genericamente indicata nelle tavole del PUC, per un'estensione, comprese le strade ad essa circostanti, non inferiore a 2000 mq.

Nelle aree confinanti con l'edificato, per realizzare una più organica composizione urbanistica è consentita sia la costruzione sul confine a completamento degli isolati adiacenti classificati B1, sia distanze inferiori a quelle prescritte, nei limiti delle prescrizioni del Codice civile.

- Usi ammissibili: a, b1, b2.1, b2.3, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b5, f2.2, f2.4, f5,

Nella zona C3 è prevista una potenzialità edificatoria per interventi di natura privata, uguale per tutti gli immobili ricompresi nel comparto, che è data dall'applicazione dei seguenti indici:

- $UT = 0,266 \text{ mq/mq}$ (pari a $0,80 \text{ mc/mq}$)

Qualora i privati interessati presentassero un unico piano di attuazione esteso all'intera zona C3, la Potenzialità edificatoria del nuovo comparto potrà essere incrementata secondo il seguente indice:

$UT = 0,333 \text{ mq/mq}$ (pari a 1 mc/mq).

5. Le zone di espansione residenziale C3, potranno essere attuate solo in presenza di precise condizioni di fattibilità per la contestuale realizzazione della strada di collegamento interquartiere in esse prevista.

Art. 4.2.9 - Zona C4 –Caracanzus.

1. Comprende le sottozone zone C4.1, C4.2 e C4.2, i servizi connessi e la superficie di viabilità di progetto annessa, come risulta dalla perimetrazione riportata nelle tavole del PUC in scala 1:2000.
2. Si attua mediante Piani di Lottizzazione convenzionati estesi ad ogni singola sottozona o comparto nel rispetto dei parametri medi di riferimento dell'intera zona C4: tutte le aree in essa comprese sono dotate di un unico indice di fabbricabilità medio destinato all'edificabilità residenziale e concorrono alla formazione della potenzialità edificatoria.
3. La nuova volumetria dovrà realizzarsi in zone di concentrazione volumetrica all'interno di ciascuna sottozona secondo differenti densità edilizie, comunque solo ad est della nuova strada di lottizzazione con funzione di collegamento interquartiere indicata nelle tavole del PUC nell'intero tratto dallo svincolo per Serramanna, e a nord della stessa strada nel tratto compreso tra la curva che piega verso via Nazionale e via Muracesus e mantenendo dal ciglio di questa una distanza di rispetto non inferiore a 5 metri all'interno della quale si potranno localizzare gli standard di verde e parcheggi¹. Tra la nuova strada di interquartiere e la vecchia SS 131 andrà realizzata una fascia di verde di compensazione ambientale ove ripiantare tutti gli alberi attualmente presenti nella zona C4 che non sia stato possibile salvaguardare all'interno delle singole lottizzazioni e, a richiesta dell'AC, tutti gli alberi di alto fusto espianati da qualsiasi altra zona per la realizzazione di opere pubbliche o private.
4. Le aree per viabilità e servizi, previste nell'intera zona C4, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, come disciplinato da ogni singola sottozona in proporzione ai nuovi abitanti insediabili, fermo restando la facoltà comunale di acquisirle per pubblica necessità anche prima che il concessionario faccia richiesta di realizzare quanto previsto.
5. Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura al fine del rispetto del tessuto viario, edilizio ed ambientale del territorio circostante in modo tale che la nuova edificazione sia di completamento e valorizzazione di quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti e, in particolare, degli spazi pubblici, tenga conto della forma urbana complessiva e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.
6. Ciascuna sottozona C4 costituisce comparto minimo di attuazione, individuato nel PUC con numeri progressivi.
 - *Usi ammissibili:* a, b1, b2.1, b2.3, b2.7, b3.1, b3.3, b4.1, b4.3, b4.6, b5, f2.2, f2.4, f5.

¹ La fascia di rispetto riguarda l'edificazione di "volumi" e non si estende alle recinzioni.

- *Potenzialità edificatoria:*
UT = 0,33 mq/mq (pari a 1 mc/mq)

Nelle aree confinanti con l'edificato, per realizzare una più organica composizione urbanistica è consentita sia la costruzione sul confine a completamento degli isolati adiacenti classificati B1, sia distanze inferiori a quelle prescritte, nei limiti delle prescrizioni del Codice civile.

7. La convenzione del Piano attuativo dovrà inoltre prevedere:
 - a) la trasformazione a verde attrezzato e parcheggi delle aree di compensazione ambientale collocate tra la nuova strada di collegamento interquartiere e la vecchia SS 131, come anche delle aree di rispetto stradale comprese tra vecchio e nuovo tracciato della 131 e ricadenti nel comparto di intervento; queste aree potranno pertanto essere computate per il soddisfacimento degli standard;
 - b) la messa a dimora degli alberi espianati dallo stesso comparto nelle fasce di compensazione ambientale a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione;
 - c) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Art. 4.2.10 - Zona C5 –Campu braxiu.

1. Comprende le sottozone zone C5.1, C5.2 e C5.2, i servizi connessi e la superficie di viabilità di progetto annessa, come risulta dalla perimetrazione riportata nelle tavole del PUC in scala 1:2000.
2. Si attua mediante Piani di Lottizzazione convenzionati estesi ad ogni singola sottozona o comparto nel rispetto dei parametri medi di riferimento dell'intera zona C5: tutte le aree in essa comprese sono dotate di un unico indice di fabbricabilità medio destinato all'edificabilità residenziale e concorrono alla formazione della potenzialità edificatoria.
3. Le aree per viabilità e servizi, previste nell'intera zona C5, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, come disciplinato da ogni singola sottozona in proporzione ai nuovi abitanti insediabili, fermo restando la facoltà comunale di acquisirle per pubblica necessità anche prima che il concessionario faccia richiesta di realizzare quanto previsto.
4. Ciascuna sottozona C5 costituisce comparto minimo di attuazione, individuato nel PUC con numeri progressivi.

- *Usi ammissibili:* a, b2.1, b2.3, b2.7, b3.1, b3.3, b4.1, b4.2, b4.6, b5, f2.2, f2.4, f5.

- *Potenzialità edificatoria:*

Nella zona C5 è prevista una potenzialità edificatoria per interventi di natura privata, uguale per tutti gli immobili ricompresi nel comparto, che è data dall'applicazione congiunta dei seguenti indici:

UT = 0,33 mq/mq (pari a 1 mc/mq)

Per realizzare una più organica composizione urbanistica è consentita sia la costruzione sul confine a completamento degli isolati adiacenti classificati B1, sia distanze inferiori a quelle prescritte, nei limiti delle prescrizioni del Codice civile.

Art. 4.2.11 - Zona C6 – Villagreca, tra la vecchia SS 131 e il PEEP-.

1. Interessa parti del territorio comunale confinanti con le zone B3 ed il PEEP. Comprende le sottozone C6.1 e C6.2, divise dal prolungamento della strada urbana.
2. Si attua mediante Piani di Lottizzazione convenzionati estesi ad ogni singola sottozona o comparto nel rispetto dei parametri medi di riferimento dell'intera zona C6: tutte le aree in essa comprese sono dotate di un unico indice di fabbricabilità medio destinato all'edificabilità residenziale e concorrono alla formazione della potenzialità edificatoria.

3. La nuova volumetria dovrà realizzarsi in zone di concentrazione volumetrica all'interno di ciascuna sottozona secondo differenti densità edilizie, senza particolari vincoli di collocazione nel comparto C6.2, ed esternamente alla fascia di rispetto stradale nel comparto C6.1. Nella fascia di rispetto stradale andrà realizzata una fascia di verde di compensazione ambientale all'interno della quale andranno ripiantati tutti gli alberi attualmente presenti nella zona C6 che non sia stato possibile salvaguardare all'interno delle lottizzazioni.
 4. Le aree per viabilità e servizi, previste nell'intera zona C6, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, come disciplinato da ogni singola sottozona in proporzione ai nuovi abitanti insediabili, fermo restando la facoltà comunale di acquisirle per pubblica necessità anche prima che il concessionario faccia richiesta di realizzare quanto previsto.
 5. Ciascuna sottozona C6 costituisce comparto minimo di attuazione, individuato nel PUC con numeri progressivi.
- *Usi ammissibili:* a, b2.1, b2.3, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b5, f2.2, f2.4, f5.
- *Potenzialità edificatoria:*
Nella zona C6 è prevista una potenzialità edificatoria per interventi di natura privata, uguale per tutti gli immobili ricompresi nel comparto, che è data dall'applicazione congiunta dei seguenti indici:
 $UT = 0,33 \text{ mq/mq}$ (pari a 1 mc/mq)

Art. 4.2.12 - Zona C7 – Villagreca, a monte di via San Vito.

1. Interessa parti del territorio comunale confinanti con le zone B3 ed in contatto con la campagna aperta verso Monte Leonaxi. Comprende un unico comparto di intervento.
 2. Si attua mediante PdL esteso all'intera zona.
 3. Le aree per viabilità e servizi dovranno essere cedute gratuitamente al Comune in proporzione ai nuovi abitanti insediabili, fermo restando la facoltà comunale di acquisirle per pubblica necessità anche prima che il concessionario faccia richiesta di realizzare quanto previsto.
- *Usi ammissibili:* a1, b4.1, b4.2,
- *Potenzialità edificatoria:*
 $UT = 0,33 \text{ mq/mq}$ (pari a 1 mc/mq)
4. La convenzione del Piano attuativo deve prevedere:
 - a) la cessione gratuita all'AC di tutte le aree destinate a sede stradale, piste ciclabili, verde di arredo e protezione stradale, aree destinate a standard di urbanizzazione secondaria in proporzione alla sola PE;
 - b) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, a carico dei soggetti titolari della PE, con ripartizione degli oneri in proporzione alla quota di PE di spettanza di ciascun soggetto;
 - c) i termini, non superiori a dieci anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
 - d) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Art. 4.2.13 - Zone G2 – Zone per servizi di interesse generale.

1. Comprende le parti del territorio riservate a servizi d'interesse generale sia pubblici sia privati, quali uffici pubblici o di interesse collettivo, edifici per l'istruzione secondaria e/o privata, musei, parchi comunali e zone di verde sportivo e attrezzato, fiere, vetrine promozionali e locali

da esposizione, attrezzature sanitarie e per l'assistenza, infrastrutture per i trasporti pubblici e privati a servizio pubblico, alberghi, residenze, comunità, impianti tecnologici, caserme e simili.

2. Per esse è in generale prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di Piano attuativo di iniziativa pubblica o PdL convenzionato disciplinato secondo le norme di seguito esposte.
3. Negli insediamenti di carattere direzionale a 100 mq di superficie lorda di pavimento dovrà essere corrisposta la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico, esclude le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio.
4. Le zone G2 si articolano nelle seguenti sottozone, che corrispondono ai comparti minimi di attuazione:

- **G2.1: Area tra via Nazionale e sa Gora 'e s'ortu;**

Attrezzature polifunzionali, pubbliche e private.

- *usi ammessi:* b1, b2.1, b2.7, b4.1, e1, f2.4
- *modalità d'intervento:*
 - Piano attuativo di iniziativa pubblica o PdL convenzionato da attuarsi secondo le seguenti prescrizioni:
 - indice territoriale: 1,5 mc/mq
 - quota di cessioni sul totale della superficie interessata: 25% a destinazione G pubblica o S, da localizzare in aderenza alla via Nazionale;
 - standard ad uso pubblico, a gestione e proprietà privata: 80 mq/100 mq Sup. lorda direzionale ;
 - rapporto di copertura massimo: 25%.
 - H: 7,50 m
 - NP: 2

- **G2.2: Area Enel, attigua al PEEP Riu Gloria;**

Attrezzature polifunzionali, pubbliche e private.

- *usi ammessi:* b1, b4.1, b4.2, b5, f5
- *modalità d'intervento:*
 - Piano attuativo di iniziativa pubblica o PdL convenzionato da attuarsi secondo le seguenti prescrizioni:
 - indice territoriale: 1,5 mc/mq
 - quota di cessioni sul totale della superficie interessata: 25% a destinazione G pubblica o S;
 - standard ad uso pubblico, a gestione e proprietà privata: 80 mq/100 mq Sup. lorda direzionale ;
 - rapporto di copertura massimo: 25%.
 - H: 7,50 m
 - NP: 2

- **G2.3: Area a Sud dell'impianto sportivo comunale;**

Servizi sportivi

- *usi ammessi:*
 - b5.4, f2.4
- *modalità d'intervento:*
 - Piano attuativo di iniziativa pubblica o PdL convenzionato da attuarsi secondo le seguenti prescrizioni:
 - indice territoriale: 0,5 mc/mq
 - quota di cessioni sul totale della superficie interessata: 80% a destinazione G pubblica o S;

- standard ad uso pubblico, a gestione e proprietà privata: 80 mq/100 mq Sup. lorda direzionale ;
- rapporto di copertura massimo: 10%.
- H: 9,0 m

- **G2.4: Area tra via Satta e via Villasor;**

Attrezzature polifunzionali, pubbliche e private.

- *usi ammessi:*
 - b1, b2.1, b2.7, b4.1, b4.2, b4.6, b5, f2.4
- *modalità d'intervento:*
 - Piano attuativo di iniziativa pubblica o PdL convenzionato da attuarsi secondo le seguenti prescrizioni:
 - indice territoriale: 1,5 mc/mq
 - quota di cessioni sul totale della superficie interessata: 25% a destinazione G pubblica o S;
 - standard ad uso pubblico, a gestione e proprietà privata: 80 mq/100 mq Sup. lorda direzionale ;
 - rapporto di copertura massimo: 25%.
 - H: 7,50 m
 - NP: 2

- **G2.5: Area tra il prolungamento di via Satta e via Villasor;**

Attrezzature polifunzionali, pubbliche e private.

- *usi ammessi:*
 - a2, b1, b2.1, b2.3, b4.1, b4.3, b4.5, b4.6, b5, b6, e1, f1.3, f2.4, f5
 - può inoltre comprendere edifici e attrezzature destinate ad all'assistenza per gli addetti alle attività produttive; gli edifici pertanto potranno essere costituiti da mense, asili nido, ambienti assistenziali, sanitari, per il tempo libero e parcheggi, nonché da sedi di associazioni di categoria, sedi di corsi di aggiornamento, per la formazione e riqualificazione professionale. La convenzione dovrà garantire l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature.
- *modalità d'intervento:*
 - Piano attuativo di iniziativa pubblica o PdL convenzionato da attuarsi secondo le seguenti prescrizioni:
 - indice territoriale di utilizzazione privata: 1,1 mc/mq
 - indice territoriale di utilizzazione pubblica: 0,40 mc/mq
 - quota di cessioni sul totale della superficie interessata: 25% a destinazione G pubblica o S;
 - standard ad uso pubblico, a gestione e proprietà privata: 80 mq/100 mq Sup. lorda direzionale ;
 - rapporto di copertura massimo: 25%.
 - H: 7,50 m
 - NP: 2

Per la realizzazione diretta da parte dei soggetti privati di tutta o parte della quota pubblica di attrezzature, previste nella quota del 25% di cessione, è consentita la modifica di destinazione d'uso in residenza sino ad un limite massimo del 5% sul totale della volumetria privata prevista, nella misura di 12 mc di cambio di destinazione d'uso in residenza contro 1 mc di servizio pubblico realizzato. Per le residenze realizzate il Piano attuativo dovrà prevedere cessioni nella misura di 12 mq/100 mc.

Ulteriori condizioni di ambito:

- incidenza massima delle volumetrie alberghiere: 20% delle volumetrie totali della Sottozona;
- concentrazione dei volumi connessi con le attività produttive sulla fascia verso la SS 131.

• **G2.6: Area tra il prolungamento di via Villasor, lo svincolo della SS 131 e la Zona C2;**

Attrezzature polifunzionali, pubbliche e private.

- *usi ammessi:*

- b1, b4.4, b5, b6, f2.4
- può comprendere edifici e attrezzature destinate ad attività pre-produttive a carattere sperimentale ad alto contenuto tecnologico, ad attività di servizio alle imprese, a centri di elaborazione dati, ad attività di ricerca, sviluppo, formazione divulgazione e promozione delle conoscenze scientifiche e tecnologiche in connessione con l'Università o con il Consorzio di sviluppo per l'area industriale di Cagliari e ad altri usi ad essi integrati.

- *modalità d'intervento:*

- Piano attuativo di iniziativa pubblica PdL convenzionato da attuarsi secondo le seguenti prescrizioni:
 - indice territoriale di utilizzazione privata: 1,1 mc/mq
 - indice territoriale di utilizzazione pubblica: 0,40 mc/mq
 - quota di cessioni sul totale della superficie interessata: 25% a destinazione G pubblica o S;
 - standard ad uso pubblico, a gestione e proprietà privata: 80 mq/100 mq Sup. lorda direzionale ;
 - rapporto di copertura massimo: 25%.
 - H: 7,50 m
 - NP: 2

Per la realizzazione diretta da parte dei soggetti privati di tutta o parte della quota pubblica di attrezzature, previste nella quota del 25% di cessione, è consentita la modifica di destinazione d'uso in residenza sino ad un limite massimo del 5% sul totale della volumetria privata prevista, nella misura di 12 mc di cambio di destinazione d'uso in residenza contro 1 mc di servizio pubblico realizzato. Per le residenze realizzate il Piano attuativo dovrà prevedere cessioni nella misura di 12 mq/100 mc.

Ulteriori condizioni di ambito:

- concentrazione dei volumi parallelamente alla via Villasor e alla SS 131, e costituzione di una fascia di aree a verde lungo la nuova strada di collegamento tra via Villasor e via Serramanna per una profondità di almeno 15 metri.

G2.7: Consorzio agrario

Attrezzature polifunzionali, pubbliche e private.

1. Comprende l'edificio funzionale del Consorzio Agrario.
2. E' ammesso il recupero per attrezzature di interesse collettivo (b4.2, b4.3, b4.4, b5.1, b5.2)
3. E' ammessa la destinazione commerciale (b2.3) nel rispetto di quanto previsto al Titolo 5 delle presenti Norme e al punto 4.2.13 bis successivo.
4. Non è in nessun caso consentita la funzione residenziale.
5. E' consentito un incremento della volumetria esistente fino ad un massimo del 20% dell'esistente, anche con intervento di demolizione e ricostruzione.
6. Vanno reperite superfici per parcheggi pubblici commisurate alla destinazione d'uso, secondo quanto previsto nelle presenti Norme. Le aree relative dovranno essere reperite nel raggio di 100 metri dall'edificio; non è consentita la monetizzazione.

Art. 4.2.13 bis – Zone G2 per servizi di interesse generale (G2.1, G2.4, G2.5, G2.7) – Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Obiettivi

1. Le Zone sopraelencate, ai fini delle strutture di vendita, vanno trattate come se fossero classificate “B”, ad eccezione della G2.5 che va trattata come se fosse classificata “C”.

**Art. 4.2.13 ter - Zone G2 per servizi di interesse generale (G2.1, G2.4, G2.5, G2.7) –
Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Compatibilità**

1. Tutte le Zone sopraelencate, ai fini delle strutture di vendita, vanno trattate come se fossero classificate “B”, ad eccezione della G2.5 che va trattata come se fosse classificata “C”.

CAPO 4.3 - ZONE INSEDIATE IN AMBIENTE EXTRAURBANO

Art. 4.3.1 – Insediamenti produttivi

1. Ove non sia esplicitamente vietato per ragioni urbanistiche ed ambientali dalle presenti Norme, le attività produttive esistenti nell'intero territorio comunale possono rimanere ove sono già insediate a condizione che:
 - a) sia realizzato, per le attività le cui caratteristiche quali-quantitative di scarico richiedono il trattamento biologico o chimico-fisico prima dell'allacciamento, il monitoraggio automatico dello scarico;
 - b) gli insediamenti che, avendo scarichi legati al ciclo-produttivo, scaricano direttamente in acque di superficie e per i quali sussistano difficoltà tecniche di allacciamento, si dotino di impianti di depurazione conformi alla vigente legislazione in materia con monitoraggio automatico.
2. Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione sono subordinati ad interventi di separazione delle acque bianche che non devono essere immesse in fognatura, ma disperse, ove la permeabilità lo consenta, nel sottosuolo previa raccolta e depurazione delle acque di prima pioggia.
3. Le attività produttive già insediate devono garantire l'assoluta impossibilità di scarichi accidentali di sostanze inquinanti nelle acque di superficie e dotare i propri scarichi di impianti di monitoraggio in continuo; se dotate di stoccaggio di materiali liquidi o solidi, inclusi negli elenchi di cui al D.M. 2/3/1987 e successive modificazioni ed integrazioni, devono inoltre provvedere al totale isolamento del deposito con idonee difese fisiche.
4. A tali fini l'Amministrazione Comunale potrà disporre norme tecniche attuative per incentivare e completare la classificazione degli scarichi, da eseguire secondo le disposizioni del D.Lgs. 152/99

Art. 4.3.2 – Norme generali per le zone D industriali/artigianali

1. Salvo diverse disposizioni relative alle singole sottozone, nelle zone D con caratterizzazione industriale/artigianale (D1, D2, D3, D4, D7) valgono le seguenti prescrizioni generali:
 - il rispetto degli standard urbanistici per tutti gli interventi dovrà risultare conforme a quanto prescritto dall'art.8 del D.A. 2266/U/83 , integrato dalle aliquote di standard relative alle volumetrie residenziali, qualora consentite, di cui all'art. 3 del citato DA relativamente alle sole quantità per verde e parcheggi .
 - E' consentita esclusivamente l'edificazione di costruzioni attinenti i caratteri di ogni specifica sottozona con un rapporto di copertura non superiore al 50% del lotto;
 - gli edifici possono essere isolati oppure accorpati a schiera;
 - Piani consentiti: interrato, terra, primo;
 - l'altezza massima viene stabilita in m 9,00; tale altezza può essere modificata in caso di dimostrata necessità aziendale, esclusivamente per insediamenti produttivi artigianali e industriali. Nel caso di particolari strutture produttive, quali i silos, o impianti ricreativi specifici, è ammessa una deroga sull'altezza deliberata dal Consiglio Comunale;
 - Distanza minima dai confini stradali: m 12,00 (fissa sulla viabilità principale) e m 6,00 (sulla viabilità di distribuzione interna); (queste distanze possono essere modificate a m 0,00 solo in presenza di piani attuativi con soluzioni planovolumetriche estese all'intera area d'intervento, per una percentuale massima del 30% della SUL massima edificabile, per gruppi di edifici che si affacciano su piazze, strade, parcheggi pubblici od altre aree pubbliche. La possibilità di deroga dovrà essere preventivamente valutata dall'AC previo esame di un progetto di massima con soluzioni planovolumetriche o nel caso di ampliamento di complessi esistenti, comunque non inferiori agli allineamenti preesistenti);

- distacco minimo dai confini del lotto = $H/2$, ma mai inferiore a m 5,00, ad eccezione di manufatti per l'erogazione di servizi pubblici e degli impianti legati alla sicurezza che per esigenze tecniche possono essere realizzate a filo strada o al confine del lotto (cabine di trasformazione elettriche, vasche antincendio, ecc.).
- Sono consentite, in deroga al distacco dai confini, pensiline della profondità massima di m 3,50 da porre sul lato opposto al fronte stradale.
- Il piano interrato è destinato a depositi;
- il piano terra ed il primo piano sono destinati ad attività artigianali, uffici, commercio, spazi espositivi.
- E' fatto divieto assoluto di costruzioni a carattere residenziale, è consentito un solo alloggio per unità produttiva purché di pertinenza del custode della stessa al fine di evitare che si crei un tessuto residenziale autonomo non funzionalmente connesso a quello produttivo; l'alloggio è da considerarsi unità immobiliare separata da quella adibita a funzioni produttive, fermo restando la suddetta prescrizione; per unità produttiva si intende l'unità edilizia destinata all'attività produttiva;
- la Sul massima per il custode è pari a mq 50 per ogni unità produttiva;
- Sul massima per uffici = 11% SC (per edifici con SC inferiore a mq 600 la superficie massima per uffici è = mq 66). Tale limite potrà essere superato esclusivamente per particolari e specifiche esigenze produttive legate alla evoluzione dei processi produttivi. Tale circostanza dovrà essere debitamente comprovata in sede di richiesta della concessione edilizia. Gli uffici dovranno essere strettamente correlati e connessi alla attività e non potranno avere autonomo utilizzo. Nel caso di variazioni delle lavorazioni o subentro la Sul degli uffici dovrà essere ricondotta nel limite previsto (11%) qualora non permangano i requisiti descritti in precedenza;
- Sul massima per esposizioni: 55% della Sul per attività industriali e artigianali;
- Nella redazione dei Piani attuativi l'intervento minimo, al fine di garantire una soluzione unitaria, deve interessare una superficie di terreno non inferiore a mq 10.000, senza compromettere l'assetto dell'intera zona, specie per quanto attiene la viabilità e i servizi primari, e previa predisposizione a cura degli interessati di un Piano Quadro esteso all'intero comparto produttivo. Tale proposta di intervento dovrà consentire una soluzione urbanisticamente compatibile con i successivi Piani attuativi nelle adiacenti aree della stessa sottozona;
- Qualora il perimetro del comparto attuativo comprenda un unico lotto occupato da un'unica attività produttiva, il Piano urbanistico attuativo può essere sostituito da un progetto unitario convenzionato, purché la convenzione abbia i medesimi contenuti e preveda i medesimi obblighi di quella di un Piano di lottizzazione.
- La superficie da destinare a servizi, oltre alla viabilità, non potrà essere inferiore al 10% per opere di urbanizzazione primaria (con il 50% minimo a parcheggio) e al 10% per opere di urbanizzazione secondaria. Quest'ultima è eventualmente monetizzabile a giudizio dell'Amministrazione comunale, fatti comunque salvi gli oneri specifici, afferenti alle singole concessioni edilizie. Non sono monetizzabili le zone destinate a fasce alberate di armonizzazione ambientale.
- I parcheggi, così come le aree verdi, dovranno essere alberati e le pavimentazioni degli spazi di sosta dovranno essere realizzate con elementi permeabili.
- Il garage di pertinenza del custode potrà essere ubicato al piano interrato o al piano terra.
- Per particolari e comprovate esigenze tecnico-produttive è consentita la costruzione di impianti tecnologici speciali indispensabili per la specifica produzione aziendale, fermo restando il rapporto di copertura fissato, con altezza massima di m 15,00 e con SC pari al 20% della SC complessiva dell'edificio; la distanza dai confini interni degli impianti sarà pari all'altezza dei medesimi, in ogni caso non superiore a m 15,00, con H calcolata all'estradosso della copertura.
- la viabilità principale di lottizzazione avrà sezione minima di m 12,00, di cui almeno m 9,00 carrabili; la viabilità secondaria di accesso ai lotti avrà sezione minima di m 11,00, di cui almeno m 8,00 carrabili,
 - In rapporto agli spazi destinati a usi commerciali afferenti all'attività principale, la superficie da destinare a parcheggi va calcolata secondo le prescrizioni di cui al Titolo 5 delle presenti Norme. sono preferibili coperture piane.

- Le recinzioni prospettanti su strade e spazi pubblici potranno essere a parete piena fino a m. 1.00 di altezza, mentre la parte superiore, fino ad un'altezza massima di m. 2.50, dovrà essere ad aria passante.
- Le aree poste lungo il confine tra la zona D e le zone agricole dovranno essere dotate di un sistema arboreo, realizzato a cura e spese dei frontisti delle aree medesime, con essenze locali di alto e medio fusto poste a distanza ravvicinata, nonché di essenze arbustive interposte per l'attenuazione dell'impatto dell'insediamento sul paesaggio agrario. Su tali fasce, di profondità non inferiore a 10 metri, non è ammesso alcun tipo di edificazione nel sopra né sottosuolo; per i frontisti di tali aree è ammesso l'utilizzo a fini edificatori della superficie all'interno del lotto nella misura del 50% dell'indice previsto.

Art. 4.3.2 bis – Zone D produttive (D2, D3, D7) – Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Obiettivi

1. I criteri introdotti prevedono che:
 - a) Nelle zone D sopraelencate deve essere concentrata l'offerta non alimentare di grande dimensione, al fine di traguardare obiettivi di razionalizzazione territoriale e di riorganizzazione funzionale dell'offerta commerciale;
 - b) Nelle zone D sopraelencate deve essere localizzata la nuova offerta alimentare di grande dimensione (ipermercato), preferibilmente nella forma di esercizio singolo ovvero di centro commerciale fortemente connotato da tale presenza; in esse è esclusa la presenza di MSV alimentari, poiché è opportuno che esse siano localizzate nelle zone (le B e le C) a forte carico di residenza;
 - c) è quindi da escludersi la possibilità di realizzare grandissimi centri commerciali caratterizzati dalla contestuale presenza di ipermercato e galleria di notevole dimensione.

Art. 4.3.2 ter - Zone D produttive (D2, D3, D7) – Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Compatibilità

1. Nelle zone D sopraelencate è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4 della Del. G.R. 29 dicembre 2000, n.55/108) esclusivamente di:
 - strutture di vendita prevalentemente o esclusivamente non alimentari, sia nella forma di esercizio singolo che di Centro Commerciale;
 - GSV prevalentemente o esclusivamente alimentari realizzati nella forma di esercizi singoli, con una SV massima di 2.500 mq.
2. L'abaco delle compatibilità tra Struttura commerciale e Aree di attuale e nuova localizzazione, così come l'Abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela sono riportati al Titolo 5 delle presenti Norme.

Art. 4.3.3 – Norme generali per le zone D da sottoporre a Piani per insediamenti produttivi (PIP)

1. Le zone da destinare a PIP possono essere individuate con delibera di CC esclusivamente all'interno delle zone D3, D4 e D7.
2. La pianificazione esecutiva sarà di competenza esclusiva dell'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art.27 della Legge 865/71.

Art. 4.3.4 - Zona D1 - Zona per attività industriali in essere (Italcementi)

1. *Usi ammissibili:*
 - a1 per una SU max di mq 100 (esclusivamente per il personale di custodia);
 - b2.9, b3.2, c1, c4;

- ulteriori usi ammessi solo per le attività già in essere autorizzate prima dell'entrata in vigore delle presenti norme o previa approvazione di un Piano urbanistico attuativo: b1,
- l'uso b2.1 è ammesso inoltre nelle unità immobiliari oggetto di concessione per uso commerciale prima dell'entrata in vigore delle presenti norme ed aventi una SV non superiore a 150 mq

2. Tipi di intervento ammessi:

- interventi di completamento industriale in relazione all'insediamento della Cementeria esistente, con:
- UF max = 0,6 mq/mq
 - Q max = 40%

3. Modalità di intervento:

- Intervento diretto purché i progetti edilizi siano corredati da un piano di inquadramento dell'intera zona recante l'indicazione dei fabbricati e servizi esistenti, di quelli progettati e programmati per il futuro e una Relazione illustrativa con la verifica degli indici di Piano.
- I fabbricati dovranno sorgere isolati nel lotto e i distacchi dai confini non devono essere inferiori a 8,00 m e quelli dal confine lungo le strade a 12,00 m.
- Dovranno essere destinate a verde pubblico, parcheggi pubblici e servizi aree in misura non inferiore al 10% dell'area interessata dall'intervento.
- All'interno dei lotti devono essere lasciate adeguate aree per consentire la manovra dei mezzi pesanti ed aree per la sosta dei mezzi di lavoro e delle auto degli addetti. Tali aree dovranno essere non inferiori al 20% dell'intero lotto.
- Per i locali uffici, servizi, spogliatoi, mense aziendali, ristoro, l'altezza massima degli edifici non potrà superare m 7,50.

Art. 4.3.5 - Zone D2 - Zone per attività industriali/artigianali attuate o in attuazione sulla base di piani urbanistici attuativi approvati

1. Per tali Sottozone, previste dal pre-vigente PdF con le classificazioni "D1" (PIP "is Perderas") e "D2" (Cuccureddu-Villagrecu) ed oggetto di pianificazione, restano in vigore le disposizioni che hanno presieduto alla loro formazione, come di seguito integrate:
2. **Usi ammissibili:**
 - b2.9, b3.2, c1, (salvo norme più restrittive contenute nei piani attuativi e/o convenzioni vigenti, fino alla data di scadenza della relativa convenzione);
 - b2.1: uso ammesso solo per le attività già in essere autorizzate prima dell'entrata in vigore delle presenti norme;
 - inoltre b2.1, b2.3n, b2.4, solamente qualora il Piano Attuativo abbia previsto una dotazione di standard conforme a quella richiesta per tale uso ovvero tramite varianti al piano attuativo per l'adeguamento degli standard.

3. Tipi di intervento consentiti:

nei comparti individuati con un numero: nel rispetto degli indici previsti dai rispettivi piani attuativi approvati, anche dopo la scadenza delle relative convenzioni, e cioè:

1. Perderas

- UT max = 0,6 mq/mq
- Q max = 40%
- i distacchi minimi dai confini e dagli altri fabbricati sono indicati nella tabella dei tipi edilizi di cui alle NdA del PIP vigente. Sono ammesse costruzioni in aderenza.

2. Cuccureddu

- UT max = 0,6 mq/mq

- Q max = 40%
- i distacchi minimi dai lotti confinanti m 8,00, dai confini lungo la strada m 12.

in tutti i comparti, nei lotti che alla data del 31/12/2002 avessero già esaurito la potenzialità edificatoria consentita dal Piano attuativo, sono ammessi inoltre interventi RE, anche con aumento della SC tramite nuove partizioni interne, nel rispetto della sagoma dell'edificio.

Le superfici minime delle Unità Edilizie non potranno essere inferiori a quelle definite nel Piano Attuativo, anche dopo la scadenza della relativa convenzione.

3. Modalità di intervento:

intervento edilizio diretto.

4. I piani attuativi approvati possono essere sottoposti a varianti prima della data di scadenza della relativa convenzione, ad esempio per modificare la posizione reciproca delle zone per servizi e di quelle edificabili comunque senza aumento della potenzialità edificatoria.

Art. 4.3.6 - Zone D3 - Zone di nuova urbanizzazione per funzioni industriali/artigianali

1. Tali sottozone sono generalmente destinate ad attività connesse a lavorazioni artigianali e piccolo industriali: del legno, ferro, pietre naturali, lavorazioni meccaniche e di carrozzeria ecc.; vendita di tali prodotti, materiali da costruzione, esposizione e vendita di prodotti industriali, ecc.
2. Usi ammissibili:
 - b2.3n, b2.4, b2.9, b3.2, b3.3, c1, c2.
3. Nella redazione dei Piani attuativi l'intervento minimo, al fine di garantire una soluzione unitaria, deve interessare una superficie di terreno non inferiore a mq 10.000, senza compromettere l'assetto dell'intera zona, specie per quanto attiene la viabilità e i servizi primari, e previa predisposizione a cura degli interessati di Piano Quadro esteso all'intero comparto produttivo, intendendo come tale:
 - D3.1: l'intera zona D3 nel comparto adiacente la zona D1- industriale
 - D3.2: le aree di espansione ad ovest del PIP is Perderas;
 - D3.3: l'area d'espansione a est del PIP is Perderas
 - D3.4: l'intera zona D3 di Villagreca;
 - D3.5: la zona a nord della strada comunale Nuraminis-Villasor;
 - D3.6: la zona compresa tra la strada comunale Nuraminis-Villasor e la strada che sottopassa la SS 131;
 - D3.7: la zona a sud della precedente;
 - D3.8: la porzione di zona D3 a ovest della SS 131 in località Pesada don Peppi, già individuata nella precedente variante parziale al PdF;
 - D3.9: l'ulteriore porzione di D3 in ampliamento della precedente prevista dal PUC;
 - D3.10: la fascia di terreno tra Nuraminis e Villagreca che risulterà interclusa tra vecchia e nuova SS 131.
4. Nel Comparto D3.7, nel settore più immediatamente raggiungibile dall'abitato attraverso i sottopassi della SS 131, per un'estensione complessiva non inferiore al 15% e non superiore al 25% del comparto, con Delibera di CC può essere individuato un sub-comparto da destinare prevalentemente all'edificazione per usi commerciali, direzionali e per l'artigianato di servizio, pianificabile autonomamente, e comunque con caratteristiche di Centro servizi dell'intera zona industriale ad ovest dell'abitato di Nuraminis. Nel sub-comparto così identificato non saranno ammesse destinazioni d'uso artigianali e industriali mentre saranno ammissibili i seguenti usi:
 - b1, b2.3n, b2.4, b2.7, b2.9,
 - mostre commerciali;

- sale di esposizione e convegni;
- uffici connessi con le attività della Zona D3;
- sportello bancario;

In esso si applicheranno i parametri urbanistici generalmente definiti per le zone D, ad eccezione che per l'indice di copertura che non potrà superare il 40% della superficie fondiaria.

Art. 4.3.7 - Zone D4 di riurbanizzazione per attività logistiche e di autotrasporto

1. Si tratta di due comparti ad edificazione prevalentemente spontanea poste lungo la provinciale per Samatzai.
2. Comprende le aree destinate all'insediamento di strutture atte ad assolvere l'insieme delle funzioni di parcheggio e di interscambio delle merci quali:
 - stoccaggio e deposito di merci e prodotti;
 - uffici e servizi generali connessi all'interscambio delle merci;
 - attività di spedizione merci, corrieri, deposito automezzi;
 - attività di manutenzione e confezionamento dei prodotti, ricondizionamento delle merci (svuotamento e caricamento contenitori, pallettizzazione, assemblaggio, packaging merci sfuse, stripping e stuffing, ecc.) connesse alle attività di stoccaggio;
 - impianti e attività a servizio del traffico (garage, officine, distributori);
 - attrezzature ricettive per la ristorazione.
3. Nella redazione dei Piani attuativi l'intervento minimo, al fine di garantire una soluzione unitaria, deve interessare una superficie di terreno non inferiore a mq 10.000, senza compromettere l'assetto dell'intera zona, specie per quanto attiene la viabilità e i servizi primari, e previa predisposizione a cura degli interessati di Piano Quadro esteso all'intero comparto produttivo, intendendo come tale ognuno dei due ambiti divisi dalla SP per Samatzai. In generale vanno applicate le stesse norme delle zone D industriali/artigianali.
 - *Usi ammissibili:*
 - a1, per una SU max di mq. 95 (per ogni comparto);
 - b2.7, b2.9, b3.2, b4.6 , c2.
 - *Tipi di intervento consentiti* in seguito all'approvazione del Piano urbanistico attuativo: tutti, nel rispetto di:
 - UT max= 0,4 mq/mq.;
 - Q max = 50%;

Art. 4.3.8 - Zone D5 - Zone per attività estrattive

1. Sono aree individuate dal PUC, destinate alle attività estrattive connesse con le attività industriali della Zona D1.
2. Nelle aree indicate in cartografia sono ammesse solo le attività, i fabbricati, gli impianti, le infrastrutture e i servizi necessari alla estrazione, alla lavorazione ed al trasporto dei materiali lapidei nonché le strutture di servizio strettamente necessarie al personale addetto, le quali devono avere carattere precario e vanno eseguite con tecniche che ne consentano un facile smontaggio una volta dismessa la coltivazione dell'area.
3. Le attività consentite e le modalità di coltivazione sono regolamentate dal Piano Regionale delle Attività estrattive.

4. L'Amministrazione Comunale potrà in ogni caso, anche in aggiunta alle prescrizioni impartite dall'Amministrazione Regionale, dettare particolari prescrizioni per la salvaguardia del patrimonio privato o pubblico adiacente e dell'ambiente circostante.
5. Le ditte concessionarie devono presentare il progetto di sfruttamento delle cave, con l'indicazione degli sbancamenti da effettuare, della sistemazione delle scarpate, della regimentazione delle acque, dei ricoprimenti con terreno vegetale o lastricati e delle piantumazioni, in modo da assicurare sia durante i lavori, sia soprattutto al termine della coltivazione un ordinato assetto dell'ambiente, come stabilità del terreno, continuità del manto vegetale, deflusso delle acque superficiali e prevenzione dell'inquinamento delle acque di falda, ecc.
6. Nell'ambito dei progetti di recupero ambientale delle cave esistenti, dismesse o attive, devono essere salvaguardate aree-campione delle singolarità geologiche emerse: stratificazioni tipiche, forme strutturali, fossili e simili.
7. Per gli sfruttamenti in corso, qualora non già in possesso dell'AC, tale progetto dovrà essere presentato al Comune entro tre mesi dall'entrata in vigore delle presenti Norme.

Art. 4.3.9 - abrogato

Art. 4.3.10 - Zona D7 - Zona per insediamenti agroindustriali

1. La zona D7 comprende le parti del territorio destinate ad insediamenti di tipo agroindustriale.
2. *usi ammissibili*: b2.3a, b2.9 connessi al settore agroalimentare, b3.2 connessi al settore agroalimentare, b3.3, c2, c3, d2.3, d4, f2.4 connessi al settore agroalimentare. Sono inoltre consentiti:
 - a) uffici pubblici e privati a servizio delle attività produttive agricole;
 - b) mostre e negozi a servizio delle attività produttive agricole;
 - c) impianti annonari e per l'approvvigionamento di derrate;
 - d) abitazione per il titolare o il personale di custodia, nella misura massima di 150 mq di Sul per unità produttiva.

Art. 4.3.12 - Zone G3 - Zone cimiteriali

1. *Usi ammessi*:
 - f4; b2.8 (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico e limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale).
2. *Tipi di intervento consentiti*:
 - tutti nel rispetto dei seguenti indici:
 - H max = ml. 4,00 (salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore).
3. *Modalità di intervento*:
 - intervento edilizio diretto.

Art. 4.3.13 - Zona G4 - Zona di protezione e fruizione naturalistica e Aree di Riequilibrio Ecologico

1. Il presente PUC elimina la Zona D1 lungo la strada provinciale per Samatzai, di cui al pre-vigente PdF, in quanto le aree della stessa ricadono nell'ambito della zona umida di Pauli mannu e di adiacenti aree alberate da sottoporre, unitariamente, a vincolo di tutela ambientale.
2. La zona G4 comprende la zona umida denominata "Pauli mannu", la fascia di rispetto e le aree alberate al contorno.

3. Il bacino endoreico deve essere conservato e sottoposto a regolare manutenzione, evitando ogni utilizzazione che ne determini il degrado o inquinamento. E' ammessa la rinaturazione di quelle porzioni di zona umida che hanno subito interventi di interrimento non facenti parte di organiche operazioni di bonifica.
4. E' destinata alla conservazione dell'equilibrio idrologico e biologico, alla tutela e potenziamento della diversità ecologica, nonché alla promozione di forme di fruizione didattica, ricreativa, escursionistica e turistica secondo modalità compatibili con le finalità suddette.
5. Parametri urbanistici:
 - indice territoriale generalizzato: 0,001 mc/mq, con edificabilità consentita solo all'esterno del limite del bacino endoreico;
 - indice territoriale in deroga per attrezzature pubbliche: 0,01 mc/mq, con edificabilità consentita solo all'esterno del limite del bacino endoreico;
 - altezza massima: m 7,50, con esclusione delle eventuali torri di osservazione;
 - gli edifici devono distare almeno m 15,00 dai confini di zona e dai limiti del bacino endoreico.
6. Gli eventuali interventi di modificazione morfologica del suolo, o di modificazione del regime idrico o di realizzazione di manufatti per la fruizione sono subordinati alla approvazione di un progetto complessivo di assetto dell'intera zona, nel rispetto delle norme di tutela di cui agli Artt. 2.2.3 e 2.2.4.

Art. 4.3.14 - Zone G5 – Zone per parchi pubblici e servizi pubblici o di interesse pubblico

1. La zona G5 comprende aree di parco pubblico urbano costituiti da ambiti esterni o adiacenti agli abitati, riservati ad attività di tempo libero, ricreative, sportive, culturali, sociali.
2. Esse costituiscono dei sistemi di verde moderatamente attrezzati per il tempo libero, nelle quali è vietata la costruzione di edifici non facenti parte dei servizi del parco, di viabilità non pedonale (salvo che per i mezzi di soccorso).
3. E' vietato inoltre l'abbattimento delle piante esistenti.
4. E' costituita dalle seguenti sottozone:
 - **G5.1: Muracesus**
 - E' costituito da aree comunali e da aree private, nelle quali possono essere realizzare attrezzature sportive e impianti connessi. I privati possono proporre l'intervento relativo alla loro proprietà in accordo con le prescrizioni del Progetto generale approvato dall'AC previa redazione di un Piano attuativo esteso all'intera area. Il rilascio della concessione edilizia sarà subordinato alla stipula di una convenzione che vincoli la specifica destinazione dell'intervento e ne disciplini l'uso pubblico anche parziale.
 - l'indice di utilizzazione fondiaria della parte privata sarà pari a 0,25 mq/mq
 - dovranno essere realizzati i parcheggi sia pubblici sia privati in misura commisurata al carico di fruitori.
 - **G5.2: area a sud della G5.1 Muracesus, compresa tra vecchia e nuova SS 131**
 - E' destinata all'ampliamento del Parco pubblico di Muracesus a cui dovrà collegarsi pedonalmente utilizzando il rilevato della vecchia SS 131; lo scavalco della via Muracesus non dovrà pertanto realizzarsi con la costruzione di un nuovo ponte, ma riutilizzando parte di quello esistente, anche alla luce del previsto ridimensionamento della carreggiata della "vecchia" SS 131. Dovrà inoltre collegarsi carrabilmente con il vicino comparto C4.1 con la realizzazione di un passaggio sotto la vecchia SS 131.

- L'intervento generale potrà essere realizzato dai privati previa presentazione di un piano attuativo di assetto che comprenda i collegamenti su richiamati. E' consentita la realizzazione di impianti sportivi coperti e scoperti e di attrezzature di servizio connesse. Il rilascio della concessione edilizia sarà subordinato alla stipula di una convenzione che vincoli la specifica destinazione dell'intervento e ne disciplini l'uso pubblico anche parziale.
 - l'indice di utilizzazione fondiaria sarà pari a 0,15 mq/mq
 - dovranno essere realizzati i parcheggi sia pubblici sia privati in misura commisurata al carico di fruitori.
- **G5.3: Villagreca**
 - E' destinata alla realizzazione di un Parco pubblico. L'intervento generale potrà essere realizzato dai privati previa presentazione di un piano attuativo di assetto comprendente la realizzazione di impianti sportivi coperti e scoperti e di attrezzature di servizio e ristorative connesse. Il rilascio della concessione edilizia sarà subordinato alla stipula di una convenzione che vincoli la specifica destinazione dell'intervento e ne disciplini l'uso pubblico anche parziale.
 - l'indice di utilizzazione fondiaria sarà pari a 0,15 mq/mq
 - dovranno essere realizzati i parcheggi sia pubblici sia privati in misura commisurata al carico di fruitori.
 - **G5.4: is Pauleddus**
 - è costituita da un area di proprietà comunale dove è stato realizzato un rimboschimento con essenze della macchia mediterranea. Al suo interno potranno essere realizzate dall'AC contenute attrezzature per fini ricreativi e ristorativi e relativi servizi igienici; il progetto relativo dovrà avere valenza di Piano attuativo.

Art. 4.3.15 - Zona G6 - Zona per attività ricettive

La zona G6 è costituita da quelle parti del territorio che già ospitano o sono destinate ad ospitare attività ricettive di carattere alberghiero con annesse eventuali attrezzature sportive, congressuali, di svago e ricreazione. In essa è vietata ogni destinazione residenziale, eccetto l'eventuale alloggio per il personale o del titolare, con il limite massimo di mc 800 per l'intera zona, da ripartirsi pro-quota in funzione della volumetria degli esercizi che dovranno insediarsi.

Ai soli fini della qualificazione degli interventi possibili sull'esistente, la zona è suddivisa nelle sottozone G6.1 e G6.2.

usi ammessi: e1, e2, e3, b2.7 connessi all'attività alberghiera compresi i centri congressuali e ad esclusione delle mense aziendali ed interaziendali, b2.1

tipi d'intervento: AM, NC, RI, DR.

modalità d'intervento tutte le sottozone: strumento urbanistico preventivo.

modalità d'intervento sottozona G6.1: intervento diretto limitatamente ai seguenti tipi:

MO, MS, RE

Parametri urbanistici

Ut = 0,175 mq/mq di St, (pari ad un indice territoriale di 0,5 mc/mq)

Q = 40%

Almeno il 30% dei lotti fondiari di pertinenza degli edifici, con esclusione delle aree da destinare a verde pubblico, dev'essere destinato a verde permeabile, possibilmente alberato.

La percentuale di Su destinata ad attività ricettiva di carattere alberghiero non può essere inferiore al 70% dell'intera Su ammessa nella zona.

Altezza massima H = 10 m

Distanze: 8 metri dai confini di zona

Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere adeguate alla destinazione degli immobili e non minori di 1 mq ogni 20 mc. In ogni caso per i nuovi insediamenti e per gli ampliamenti, a 100 mq di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio ad uso pubblico di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Unità minima di intervento per gli strumenti attuativi: 20.000 mq .

Art. 4.3.16 - Zona G7 - Zone per attività sportive, ricreative

1. La zona G7 è costituita da quelle parti del territorio che già ospitano o sono destinate ad ospitare attività sportive, ricreative, centri sportivi, maneggi, ippodromi, piscine coperte e scoperte, sale polivalenti, sale teatrali, cinematografiche, multimediali, spazi espositivi e le relative attrezzature di supporto (bar, ristoranti, self-service, ecc.).
2. Gli usi consentiti e i parametri di utilizzazione sono specificati per ciascuna sottozona identificata con un numero progressivo.
3. Gli interventi che concorrono a trasformare in modo rilevante gli assetti territoriali, anche finalizzati al miglioramento delle infrastrutture e alla difesa del suolo, dovranno essere verificati sul piano della compatibilità con l'ambiente in generale e con gli equilibri naturali sui quali si andrà ad incidere, con particolare riferimento alla gestione delle risorse idriche. Tali verifiche dovranno essere svolte contemporaneamente alle specifiche progettazioni e contenere analisi e dimostrazioni concernenti il mantenimento e miglioramento degli assetti idrogeologici e la compatibilità dell'inserimento paesaggistico di ogni nuovo manufatto e di ogni trasformazione della realtà ambientale.

A. Sottozona G7.1 – Attività equestri

L'area è ubicata in zona "is Pauleddus", a est della SP per Samatzai.

Su di essa insistono fabbricati e attrezzature per l'equitazione.

ST di riferimento = 20.685 mq

- *Usi ammissibili:*

b2.7, b4.3, b4.4.

Usi ammessi: tutti quelli esistenti alla data di adozione del PUC; a1: limitatamente ad abitazione del custode e/o dei titolari dell'attività insediata, per una Sul non superiore a 132 mq.

modalità d'intervento: *Piano urbanistico attuativo esteso all'intera sottozona.*

- L'indice territoriale massimo è prescritto in $I_t = 0,01$ mc/mq, con possibilità di incremento, fino ad un massimo di 0,25 mc/mq previa predisposizione di apposito Piano attuativo fatto proprio dall'Amministrazione che potrà integrarlo e modificarlo con funzione di Piano particolareggiato secondo le opportunità e stipulando con i proponenti apposite convenzioni.
- NP max = 2;
- Distanze: m 5,00 dai confini di zona.

B. Sottozona G7.2 – "Aquafan"

L'area è ubicata in zona "Pesada don Peppi – Garroppu Dessi", a est della SS 131.

E' destinata esclusivamente alla realizzazione di complessi sportivi/ricreativi con caratterizzazione prevalentemente acquatica, di interesse privato, ma convenzionati con l'Amministrazione, per poterne garantire l'uso da parte dei residenti a tariffe concordate.

- *Usi ammissibili:*

a1, b2.3n, b2.7, b4.4, b5.4.

Le funzioni ammesse sono quelle esclusivamente legate allo sport, alla ricreazione e all'intrattenimento, al gioco e al godimento del tempo libero, e ai servizi connessi al soggiorno puramente diurno dei visitatori e alla permanenza degli addetti. Non sono ammesse all'interno delle aree funzioni residenziali se non limitatamente ai servizi di custodia per una superficie non superiore a 160 mq complessivi per l'intera zona.

modalità d'intervento: *Piano urbanistico attuativo*.

La sottozona G7.2 può essere attuata con non più di due piani urbanistici attuativi distinti, purché ciascuno dei due tenga conto delle esigenze di connessione infrastrutturale con l'altro e si faccia carico degli adeguamenti alla viabilità di accesso e alle reti di urbanizzazione necessarie alla funzionalità dell'insediamento.

tipi d'intervento consentiti: tutti

Indici urbanistici

- L'indice territoriale massimo è prescritto in $I_t = 0,01$ mc/mq, con possibilità di incremento, fino ad un massimo di 0,25 mc/mq previa predisposizione di apposito Piano attuativo fatto proprio dall'Amministrazione che potrà integrarlo e modificarlo con funzione di Piano particolareggiato secondo le opportunità e stipulando con i proponenti apposite convenzioni.
- Il rapporto massimo fra superficie coperta da volumi edilizi e superficie del lotto non può superare il valore di 0,05.
- Superficie permeabile, min. 70%
- Indici di piantumazione: A=40 alberi/ha, Ar=80 arbusti/ha
- L'altezza massima degli edifici è di m. 7,50. Per motivate esigenze legate a particolari attrezzature e/o impianti è ammesso il ricorso alla deroga sindacale riguardanti parti del complesso funzionale.
- I fabbricati devono sorgere isolati nel lotto e i distacchi dai confini di proprietà non possono essere inferiori a m. 5.00 e a m. 8.00 dalle strade.

- Devono essere cedute e destinate a verde pubblico, servizi e parcheggi pubblici, escluse le sedi viarie, aree in misura non inferiore al 10% della intera superficie interessata dall'intervento. Tali cessioni, ad possono essere monetizzate previa Deliberazione di CC che ne determini importi e modalità esecutive.
- Le recinzioni prospettanti su strade e spazi pubblici potranno essere a parete piena fino a m. 1.00 di altezza, mentre la parte superiore, fino ad un'altezza massima di m. 2.50, dovrà essere ad aria passante. La restante perimetrazione può essere recintata con muretti a secco.
- Le aree poste lungo il confine tra la zona G e le zone agricole dovranno essere dotate di un sistema arboreo, realizzato a cura e spese dei lottizzanti, con essenze locali di alto e medio fusto poste a distanza ravvicinata, nonché di essenze arbustive interposte per l'attenuazione dell'impatto dell'insediamento sul paesaggio agrario. Su tali fasce, di profondità non inferiore a 15 metri, non è ammesso alcun tipo di edificazione nel sopra né sottosuolo.
- Volumi tecnici, strutture di collegamento anche coperte, attrezzature tecnologiche, allacciamenti non concorrono al computo della capacità edificatoria e possono essere poste in essere anche in deroga alle distanze minime tra gli edifici.

La redazione del progetto di piano attuativo dovrà comprendere uno studio particolareggiato del verde esistente e di quello di nuovo impianto per consentire un adeguato inserimento dei complessi nell'intorno ambientale considerato.

Tale progetto dovrà prevedere un accurato censimento degli esemplari eventualmente esistenti, un progetto delle configurazioni arboree da mettere a dimora per la qualificazione delle percorrenze, dei viali destinati al traffico automobilistico e l'abbinamento dell'impianto verde con le zone destinate alla sosta degli autoveicoli al fine di ridurre l'impatto di tali aree sul

paesaggio circostante, la configurazione del verde per le aree destinate alle varie attività differenziate per uso.

Particolare cura dovrà essere dedicata alla realizzazione di infrastrutture di parcheggio adeguate ai flussi di traffico generati e dimensionate in ragione di almeno 1 posto auto ogni quattro visitatori e 1 posto autobus ogni 500 visitatori. Lo standard da prevedere per ogni posto auto non dovrà essere inferiore a 25 mq le aree a parcheggio dovranno inoltre essere piantumate con un albero di alto fusto ogni 100 mq di superficie. Lo standard relativo alla piantumazione dei parcheggi è da considerarsi aggiuntivo rispetto agli altri standard analoghi riportati nelle presenti norme.

CAPO 4.4 - ZONE AGRICOLE

Art. 4.4.1 - Zone E, agricole - Definizioni preliminari

1. Ai fini delle presenti Norme sono definite "Zone agricole" le parti del territorio comunale non urbanizzate, comprendente i terreni destinati all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione, trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno, ivi compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi a tali destinazioni e finalizzati alla valorizzazione dei prodotti di tali attività.
2. Ai fini del calcolo dell'ICI si considerano transitoriamente agricole anche le zone C, D, G, destinate dal PUC ad essere urbanizzate previa predisposizione di Piano attuativo, fino al momento in cui diviene a tutti gli effetti operativo il relativo Strumento esecutivo.

per esse gli obiettivi del PUC sono i seguenti:

- la tutela delle risorse naturali non rinnovabili, ivi comprese quelle che supportano il sistema produttivo agricolo;
- la valorizzazione economica equilibrata delle risorse naturali rinnovabili;
- la tutela e valorizzazione delle strutture e degli elementi che caratterizzano le diverse forme di paesaggio;
- la tutela e promozione dell'efficienza delle imprese agricole;
- la promozione della permanenza in condizioni adeguate e civili degli addetti all'agricoltura;
- il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione delle attività agricole;
- la promozione di ordinate forme di fruizione della campagna, nonché l'esercizio dell'agricoltura part-time anche da parte di persone prive della qualifica di IATP purché stabilmente residenti a Nuraminis.

3. *Articolazione delle zone agricole*

In relazione alle caratteristiche agronomiche le zone agricole si suddividono nelle seguenti sottozone:

- E2¹;
- E5².

4. **Unità fondiaria agricola** - Per 'unità fondiaria agricola', o semplicemente 'unità agricola', ai fini del PUC, si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative).

L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio dei titoli abilitativi finalizzati all'attività agricola.

L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di concessione edilizia dovrà essere avanzata da tutte le proprietà

¹ E2) aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

² E5) aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di una concessione edilizia, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento.

L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati o in assenza di questi nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore.

5. **Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF)** - Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o diritti di godimento.
6. **Superficie agricola utilizzata (SAU)** - Per superficie agricola utilizzata si intende la superficie fondiaria di un'unità fondiaria agricola, depurata delle superfici boscate e delle tare improduttive.
7. **Centro aziendale agricolo**
Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola.
8. Per la disciplina delle zone agricole il Piano Urbanistico Comunale fa riferimento alle "Direttive per le zone agricole" approvate con DPGR del 03/0811994 n.228 e al DA del 22/12/1983 n.2266/U¹.

¹REGIONE SARDEGNA - DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA 3 agosto 1994, n. 228.

Direttive per le zone agricole - Articolo 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45 Art. 3. Criteri per l'edificazione nelle zone agricole

Art. 3

1. Sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) fabbricati per agriturismo, così come normati al successivo art. 13;
- 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,

2. Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- 0,20 m³/m² per i fabbricati di cui alla lettera a) del precedente comma
- 0,03 m³/m² per le residenze;
- 0,01 m³/m² per i fabbricati di cui alla lett. c) del precedente comma;
- fino a 0,10 m³/m² per le strutture di cui alla lett. d) del precedente comma.

3. Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in Ha 1, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0,50.

4. Per le residenze, la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in ha 1,00, salvo quanto diversamente disposto dagli strumenti urbanistici comunali.

5. I Comuni devono introdurre nel P.U.C. apposite norme finalizzate ad evitare l'ulteriore edificazione nelle aree già definite agricole nello strumento urbanistico comunale, già computate per precedenti edificazioni. Con lo stesso strumento potrà essere normata la possibilità di utilizzare più corpi aziendali al fine di raggiungere la superficie minima indicata.

Art. 4.4.2. - Usi previsti e consentiti

1. Nelle zone agricole sono previsti i seguenti usi:
 - b2.6, c3, d1, d1bis, d2, d3, d4, f1.1, f1.3, f1.4, f2.2, f7.
2. Sono consentiti solo in quanto preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati al seguente Art. 4.4.6 e 4.4.7, i seguenti ulteriori usi:
 - a, b4.1, b4.2, b5.2, b5.4.
3. Nell'ambito della Zona Agricola è vietata qualsiasi modificazione allo stato dei luoghi non conforme ai predetti usi agricoli. E' vietato altresì il tombamento di fossi stradali o interpoderali, se non per realizzare passi carrai o per specifiche esigenze di pubblico interesse.
4. Nei versanti con pendenza superiore al 30% e nelle aree di esondazione fluviale non sono ammessi gli interventi di nuova edificazione. Le relative superfici possono però entrare in comparto con suoli suscettibili di uso edificatorio nell'ambito della stessa Zona omogenea ai fini del calcolo delle quantità edificabili.

5. *Edifici in fregio alle strade*

Negli edifici esistenti ubicati nelle fasce laterali di protezione delle strade di cui al DM 1 aprile 1968, n.1404, così come definite nel Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada (DL n.285/1992) e come individuate nel PUC sono consentite le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia;
- realizzazione di servizi igienici e coperture di scale esterne;
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Gli interventi edilizi precedenti saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione e 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, nei limiti stabiliti dalle prescrizioni per il restauro e l'ampliamento, in aree agricole adiacenti di superficie minima inferiore a quella prescritta.

6. Gli eventuali muri di sostegno dovranno essere realizzati in pietrame, oppure adeguatamente rivestiti (mattoni / pietra); si dovranno evitare muri di sostegno con altezza libera superiore a ml. 2,00; altezze maggiori sono consentite solo con parere motivato della Commissione edilizia che, previo sopralluogo, riconosca e verbalizzi la compatibilità ambientale, l'eccezionalità del caso e la impraticabilità di soluzioni alternative; dovrà in ogni caso essere sempre realizzata una idonea schermatura a valle con elementi arborei ed arbustivi.

Art. 4.4.3 - Articolazione della normativa

1. Nelle zone agricole le condizioni per l'attuazione degli interventi sono articolate nel modo seguente:
 - interventi NC, RI, AM per l'uso f1.1, f1.3, f2.2 (infrastrutture): Art. 4.4.4;
 - interventi MM (modificazione morfologica del suolo): Art. 4.4.5;
 - interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela: Art. 4.4.6;
 - disposizioni generali per gli interventi NC, AM, RI per gli usi "d": art. 4.4.7.
 - interventi NC, RI, AM per l'uso d1: Art. 4.4.8;

- interventi NC, RI, AM per l'uso d2.1: Art. 4.4.9;
- interventi NC, RI, AM per l'uso d2.2: Art. 4.4.10;
- interventi NC, RI, AM per l'uso d2.3: Art. 4.4.11;
- interventi NC, RI, AM per l'uso d2.4: Art. 4.4.12;
- interventi NC, RI, AM per l'uso d4 (esercizio e noleggio macchine agricole): Art. 4.4.13;
- interventi di NC, RI, AM, CD per l'uso c3 (allevamenti intensivi con esclusione dei suini): Art. 4.4.14;
- interventi di NC, RI, AM, CD per l'uso c3 (allevamenti intensivi di suini): art. 4.4.15
- usi agrocompatibili: Art. 4.4.16;
- interventi NC, RI, AM per l'uso d1bis: Art. 4.4.17;
- interventi NC, RI, AM per l'uso d2.1: Art. 4.4.18
- zone E2.1 adiacenti ai centri abitati: Art. 4.4.19;
- zone E2.2 agricole ottenute da bonifiche di "aree umide" : Art. 4.4.20
- Punti di ristoro. Art. 4.4.21;
- Turismo rurale e agriturismo. Art. 4.4.22.

Art. 4.4.4 - Interventi di NC, AM, RI di infrastrutture (usi f1.1, f1.3, f2.2)

1. In tutte le zone agricole è ammessa la costruzione, ricostruzione o ampliamento di:
 - reti tecnologiche (f1.1);
 - impianti di trasmissione via etere (f1.3);
 - Strade, e spazi di sosta, percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi di arredo o protezione stradale (f2.2);previa autorizzazione edilizia e nel rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2.
2. In particolare gli interventi riguardanti linee ed impianti elettrici sono soggetti al rispetto della legislazione vigente in materia, DPCM 23/4/1992 e LR 43/89.
3. Le eventuali nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici dovranno essere di norma di larghezza non superiore a m. 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra.

Art. 4.4.5. - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici.

1. Costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici, le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, reinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, opere di rinaturazione, scavi archeologici, e simili.
2. Tali interventi sono sottoposti a denuncia di inizio attività, salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura. Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.
3. Gli interventi di cui al presente punto sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza del reticolo idrografico superficiale; a tal fine deve essere prodotta adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento.

Art. 4.4.6 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela

1. **Interventi edilizi:** in tutti gli edifici esistenti non soggetti a vincoli ai sensi del D.Lgs n.490/1999 sono ammessi gli interventi edilizi: MO, MS, RC, RE, D.

Le concessioni per interventi RE, se riguardano gli edifici con uso in essere "d1" sono rilasciate ad imprenditori agricoli per uso "d1", oppure sono rilasciate a soggetti diversi per usi diversi solo contestualmente all'intervento di cambio d'uso alle condizioni e nei limiti di cui ai commi seguenti.

Negli altri casi le autorizzazioni o concessioni sono rilasciate a qualunque soggetto avente titolo.

2. **Cambio d'uso:** è ammesso l'intervento di cambio d'uso CD limitatamente ai casi indicati con una X nella seguente tabella:

Tab. 1

da \ a	c3	d1	d2.1	d2.2	d2.3	d3	d4	a1, a2	b2.9, b3.1, b3.3	b2.7, b4.1, b4.2, b4.3,e1	b5.2
c3			X	X	X		X				
d1						X		X		O	O
d2.1		X		X	X	X	X	O	O	O	O
d2.2	X	X	X		X	X	X	O	O	O	O
d2.3		X	X			X	X	O	O	O	O
d3		X	X		X			O	O	O	O
d4			X	X	X	X		O	O	O	O
a1, a2		X				X				O	O
b2.9, b3.1, b3.3		X	X		X	X	X			O	O
b2.7, b4.1, b4.2,b4.3,e1		X	X		X	X	X	O			O
b5.2										O	
eventuali altri usi esistenti non compatibili con le Zone E		X	X				X	X	O	O	O

3. **Condizioni generali per il cambio d'uso (CD)**

Il cambio d'uso di un edificio o parte di edificio da un uso 'd' ad un uso diverso dal 'd' e/o lo scorporo di tale edificio dall'unità agricola esclude la possibilità di richiedere in seguito la costruzione di nuovi edifici o ampliamenti per l'uso d1 nella medesima unità agricola. Inoltre tali casi di cambio d'uso sono subordinati alla stipula di una convenzione nella quale sono indicate le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione.

- Il CD da uso d1 ad uso a1 o a2 è soggetto al pagamento del contributo di costruzione ai sensi dell'Art. 16 del DPR n.380 e s.m., qualora siano trascorsi meno di dieci anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione o ampliamento dell'edificio.
- Il CD da uso d2.1 a d1 è ammesso esclusivamente nel rispetto delle condizioni, limiti e indici di cui al successivo art. 4.4.8.
- Il CD da uso d2.2 a uso c3 è ammesso alle condizioni di cui ai successivi Art. 4.4.14 e 4.4.15. e non determina la limitazione di cui al precedente comma 3.

9. Per gli edifici costruiti come servizi agricoli o allevamenti zootecnici (uso in essere d2.1, d2.2 o c3), oltre alle possibilità di cambio d'uso di cui alla tabella precedente, è possibile richiedere il cambio d'uso verso l'uso b2.9 (magazzini, depositi non connessi con l'agricoltura), presentando adeguata documentazione riguardo al movimento di veicoli, in particolare pesanti, atteso in relazione all'uso richiesto. La domanda può essere accolta, con voto del Consiglio Comunale, qualora, in rapporto all'ubicazione dell'edificio e alla condizione della viabilità pubblica di accesso e delle altre opere di urbanizzazione, non si configurino danni o disagi per la collettività e per l'ambiente. Gli interventi effettuabili sull'edificio sono limitati alla manutenzione straordinaria.
10. In tutti i tipi di intervento, il numero delle unità immobiliari (UI) ricavabili non può superare il numero che si ottiene dividendo per 500 il volume della sagoma espresso in mc. È ammesso un numero di UI superiore, qualora tale numero di Unità sia già legittimamente in essere.
11. **Modalità di attuazione:**
intervento edilizio diretto.

Art. 4.4.7 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, AM, RI per usi "d" (funzioni agricole)

1. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi d1, d2.1, d2.2, d2.3, d4 e d5 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della SC di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ad usi "d" o anche ad uso a1 (abitazioni).
2. E' consentito utilizzare, per le aziende agricole ai fini edificatori e quindi della volumetria ammissibile, tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini. La dimensione minima del lotto facente corpo unico non può comunque essere inferiore a 5.000 mq
3. Il ricorso all'utilizzo, ai fini del computo della volumetria ammissibile, di appezzamenti non contigui ma comunque al servizio dell'azienda, comporta la prescrizione che i volumi relativi vengano ubicati ad una distanza non inferiore a 1.000 metri dal perimetro urbano, a meno che più della metà delle superfici costituenti l'azienda non ricadano dentro il predetto raggio di 1.000 m.
4. L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con contratto d'affitto regolarmente registrato di durata almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento, quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di concessione edilizia dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di una concessione edilizia, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento.
5. Nelle zone agricole ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo il 22/09/1988 è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio della licenza o concessione, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori concessioni solamente congiuntamente all'edificio stesso.
6. Nei nuovi interventi di NC, AM, RI il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati

permessi di costruire per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la SC degli edifici già concessi.

7. L'asservimento dell'edificio o degli edifici concessi e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione o atto unilaterale di obbligo corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e sarà riportato, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.
8. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola, alla domanda concessione edilizia deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dal 22/09/1988 al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altro eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico comunale) deve illustrare:
 - a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola al 22/09/1988 in termini di terreni ed edifici;
 - b) le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di NC, AM, RI e relativi terreni asserviti;
 - c) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la SU e la SAC legittimamente in essere.

9. ***Caratteristiche morfologiche dei nuovi edifici***

I nuovi edifici abitativi nelle zone agricole devono avere in generale forme semplici e caratteristiche morfologiche esteriori (finiture, colori, aperture e relativi infissi) che non siano in contrasto con quelle dell'edilizia rurale tradizionale. In particolare la copertura deve essere a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale, e con manto di copertura in laterizio o comunque di colore richiamante quello del laterizio. Anche i nuovi edifici per funzioni produttive e di servizio devono essere preferibilmente realizzati secondo le indicazioni di cui al comma precedente, salvo che si tratti di edifici di forma o dimensione o tecnologia particolare (allevamenti, silos, edifici di grandi dimensioni); per questi casi si prescrive la mitigazione dell'impatto visivo mediante cortine alberate, ai sensi del Regolamento Edilizio.

È compito della Commissione Edilizia verificare il rispetto del presente comma.

10. ***Distanze***

Per ogni intervento edificatorio dovrà essere assicurato il rispetto delle distanze minime dal confine stradale secondo il DPR n. 495/92 modificato dal DPR n. 147/93.

La costruzione in aderenza è consentita solo nel caso di edifici già esistenti sul confine. Tra fabbricati funzionali ubicati nello stesso lotto sono consentite distanze minori nel rispetto del codice civile.

La distanza di volumi edilizi rispetto a pareti finestrate non deve essere inferiore a 12 m.

11. ***Recinzioni***

L'Amministrazione comunale, sulla base di specifiche esigenze aziendali, può consentire recinzioni a parete piena o a giorno fino all'altezza massima di 3 m.

La recinzione dei terreni coltivati o suscettibili di coltivazione, da eseguirsi a giorno o con rete metallica, autorizzata dall'Amministrazione Comunale, non deve avere altezza inferiore a 1,20 m sul piano di campagna.

Art. 4.4.8 - Interventi di NC, AM, RI per uso d1: abitazioni per Imprenditori Agricoli a Titolo Principale (IATP)

1. ***Presupposti per il rilascio della concessione edilizia:***

La richiesta della concessione edilizia per interventi AM, RI, NC per uso d1 può essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo a titolo principale (IATP). Oltre che dai documenti di cui al punto 8 del precedente articolo, la richiesta di concessione edilizia dovrà essere accompagnata dalla documentazione della esistenza sull'unità agricola di fabbricati con uso d2.1 idonei allo svolgimento dell'attività aziendale prevista oppure dovrà essere contemporaneamente presentata richiesta di concessione edilizia per la realizzazione di tali fabbricati.

2. **Modalità di attuazione:**

Di norma intervento edilizio.

3. **Parametri edilizi**

Per tutti gli interventi edilizi di NC, RI, AM, valgono i seguenti parametri:

- SM (Superficie minima di intervento):
- in via generale = mq 10.000;
- per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici = mq 5.000.
- SC massima edificabile: = SF/100 (o 0,03 mc/mq),
- con un massimo di:
- mq 360 per colture ortoflorovivaistiche specializzate, oliveti, vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- mq 200 per colture seminative, seminativi arborati, prati e prati irrigui;
- mq 100 per boschi e pascoli.
- NP max = due piani utili fuori terra.

La SC edificabile si intende comprensiva:

- di quella preesistente nell'ambito dell'unità agricola, avente tipologia originaria abitativa, anche se diversamente utilizzata;
- di quella concessa in precedenza sul medesimo terreno, anche se in edifici non facenti più parte dell'unità agricola.

4. **Distanze:**

Distanze minime:

- dai fabbricati funzionali nello stesso lotto: 8 metri;
- dai ricoveri zootecnici e dalle vasche interrato di accumulo delle deiezioni e liquami: 15 metri;
- dalle concimaie e platee a cielo aperto di raccolta del letame situate a valle: 20 m;
- dai confini di proprietà e dai limiti di zona agricola: 6 m;
- dal ciglio (o filo) stradale rispetto alle strade di penetrazione agraria, consortili e vecchie strade comunali prive di interesse veicolare, strade interpoderali con esclusione delle strade interne aziendali: 6 metri.

5. **Incentivi una tantum**

Per le aziende agricole e per le attività di prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, esistenti alla data di adozione del PUC e ininterrottamente abitate o utilizzate da almeno cinque anni, è consentito, oltre i limiti edificatori previsti dal presente articolo, per una sola volta, un ampliamento della superficie utile Su esistente nelle misure sotto indicate, sia per gli edifici residenziali, sia per quelli di servizio indicati al successivo Art. 4.4.9; tale ampliamento è consentito, sempre per una sola volta, anche per le aziende agricole che alla data di adozione del PUC abbiano già superato la possibilità edificatoria di cui al comma 3 precedente.

Ampliamenti ammessi:

- incremento di 25 mq di Su per edifici con Su fino a 100 mq;
- incremento fino al 30% di Su nel caso di edifici con Su da 100,1 mq fino a 200 mq;
- incremento fino al 20% di Su nel caso di edifici con Su compresa tra 200 e 300 mq;
- per superfici utili superiori ai 300 mq, è consentito l'ampliamento nella misura massima di 80 mq

Tali aumenti sono da sfruttare in un unico intervento.

In caso di edifici composti da due o più unità immobiliari, tutte destinate a residenza agricola, l'ampliamento previsto dalla norma va applicato come se si trattasse di un'unica unità immobiliare.

Art. 4.4.9 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.1: fabbricati di servizio

1. **Modalità di attuazione:**

- di norma intervento edilizio diretto.

2. **Parametri edilizi:**

se localizzati a meno di 500 m dal perimetro del centro urbano:

- SC massima edificabile: = SF/15 (o 0,2 mc/mq);

se localizzati a più di 500 m dal perimetro del centro urbano, previa delibera di approvazione del CC la SC massima edificabile può essere estesa fino a = SF/6 (o 0,50 mc/mq);

Per cubature superiori a 3.000 mc è necessaria la Delibera di approvazione del CC e il parere favorevole dell'Assessorato ELFU sentita la Commissione urbanistica regionale.

Qualora non diversamente espresso negli specifici usi, i presenti parametri si applicano a tutti gli usi d2.n seguenti.

3. **Distanze:**

Distanza minima dai confini di proprietà e dai limiti di zona agricola: 10 m.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici non compresi negli articoli seguenti devono distare:

- dai confini di proprietà: 50 m.;
- dal limite dal perimetro esterno del territorio urbanizzato ovvero da aree di espansione con destinazione prevalentemente residenziale: 500 m se si tratta di allevamenti suini.
- dagli edifici residenziali nello stesso lotto: 15 metri.

Art.4.4.10 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.2: fabbricati per le attività zootecniche aziendali

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

2. Il presente articolo non riguarda gli allevamenti suini, i quali:

- se superiori ai 10 capi suini equivalenti sono considerati nel successivo art. 4.4.15
- se inferiori ai 10 capi suini equivalenti sono compresi nella destinazione d2.1

3. Le quantità edificatorie, riportate successivamente, suddivise per allevamenti bovini e allevamenti di altri animali, non sono cumulabili fra loro sulla medesima superficie fondiaria.

4. Se sono previsti più di:

- 100 capi bovini;
- 200 scrofe in centro parentale aperto a ciclo integrale;
- 400 suini da ingrasso;
- 2000 agnelli da ingrasso;
- 5000 conigli;
- 8000 polli-galline;

è necessaria la Delibera di approvazione del CC e il parere favorevole dell'Assessorato ELFU sentita la Commissione urbanistica regionale.

5. **Modalità di attuazione:**

- di norma intervento edilizio diretto.

Qualunque richiesta di concessione edilizia deve essere accompagnata dalla documentazione sul rispetto della legislazione e dei regolamenti vigenti in materia di smaltimento delle deiezioni animali.

6. **Distanze:**

Distanze minime:

- dai confini di proprietà: 50 m;
- da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 60 m;
- da edifici abitativi interni all'unità agricola: 20 m;
- dal perimetro esterno del territorio urbanizzato ovvero da aree di espansione con destinazione prevalentemente residenziale: 300 m. per gli allevamenti avicunicoli; 100 m se si tratta di allevamenti ovicaprini, bovini ed equini.

Gli interventi edilizi riguardanti allevamenti esistenti non rispettanti le distanze minime di cui sopra sono ammissibili in deroga a tali distanze a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti, ritenuti idonei, nella specifica situazione, dall'Amministrazione Comunale.

Le ristrutturazioni e le nuove costruzioni zootecnico del comparto ovicaprino devono rispettare le indicazioni contenute nel Regolamento CEE n.2081/93, in applicazione alle direttive CEE 92/46 per il dimensionamento delle sale di mungitura e delle sale d'attesa.

Art.4.4.11- Interventi di NC, AM, RI per uso d2.3: fabbricati per le attività di prima lavorazione, conservazione condizionata dei prodotti agricoli aziendali o interaziendali

1. **Modalità di attuazione:**

- di norma intervento edilizio diretto.

2. **Parametri edilizi:**

- superficie fondiaria minima dell'unità agricola o di ciascuna delle unità agricole coinvolte: 5 ha
- SC massima = 1500 mq;
 - H massima = 7,5 m.

3. **Distanze:**

Distanze minime:

- dai fabbricati funzionali nello stesso lotto: 8 metri;
- dai ricoveri zootecnici e dalle vasche interrato di accumulo delle deiezioni e liquami: 15 metri;
- dalle concimaie e platee a cielo aperto di raccolta del letame situate a valle: 20 m;
- dai confini di proprietà e dai limiti di zona agricola: 10 m;
- dal ciglio (o filo) stradale rispetto alle strade di penetrazione agraria, consortili e vecchie strade comunali prive di interesse veicolare, strade interpoderali con esclusione delle strade interne aziendali: 6 metri.

Art. 4.4.12 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.4: serre fisse

1. Questo uso comprende le serre per coltivazioni intensive con manufatti specialistici fissi nei quali è reso artificiale il supporto del terreno di coltura; negli altri casi le serre rientrano semplicemente fra le tecniche agronomiche.
2. Le serre, i tunnel e strutture similari non vanno soggette a limitazioni di volume, ma solo di superficie coperta (secondo la Circ. Ass. Agricoltura n.10975/81) fino alla misura massima del 50% della superficie del lotto di pertinenza e fino alla superficie massima coperta di 30.000 mq
3. **Modalità di attuazione:**
 - di norma intervento edilizio diretto.

4. **Parametri edilizi:**

Superficie fondiaria minima dell'unità agricola: 5000 mq;
SC massima = 30.000 mq

Art.4.4.13 - Interventi di AM, RI per uso d4: Esercizio e noleggio di macchine agricole con personale

1. Per l'uso d4 non sono ammessi interventi NC, ma solo interventi di cambio d'uso di edifici preesistenti, nonché di ampliamento o ricostruzione..
2. I **soggetti richiedenti** devono essere iscritti alla CCIA nell'apposita categoria di attività o, se coltivatori diretti esercenti anche il contoterzismo, all'UMA.
3. **Modalità di attuazione:**
- di norma intervento edilizio diretto.

4. **Parametri edilizi:**

- Sup. fondiaria minima: 5000 mq;
- SC massima = 1000 mq;
- SC unitaria = 0,15 mq per mq;
- H massima = 7,5 m.

Art.4.4.14 - Interventi di NC, AM, RI per uso c3: Attività zootecniche industriali (esclusi gli allevamenti suini)

1. I fabbricati per allevamenti zootecnici dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.
2. **Modalità di attuazione**
Intervento edilizio diretto per gli interventi riguardanti allevamenti esistenti; Piano di lottizzazione nel caso di realizzazione di nuovi allevamenti.
3. **Parametri edilizi per allevamenti bovini:**
Superficie fondiaria minima: 8.000 mq
Uf max = 0,3 mq/mq
SC minima = mq 700
SC massima = mq 3.000
4. **Parametri edilizi per altri tipi di allevamento:**
Superficie fondiaria minima: 5.000 mq
Uf max = 0,3 mq/mq
SC minima = mq 500
SC massima = mq 2.000
5. **Abitazioni di custodia:**
Per ogni allevamento industriale, nell'ambito della SC consentita ai sensi dei precedenti commi 2 o 3, è ammessa la realizzazione di mq 120 di SC destinati ad uso a1 (abitazioni) per finalità di custodia; tale superficie abitativa può essere realizzata solo in edificio separato da quello o da quelli ospitanti l'allevamento ad una distanza non inferiore a m. 20.
6. **Distanze**
Distanza minima dai confini di proprietà: 50 m.;
Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 60 m
Distanza minima dal perimetro esterno del territorio urbanizzato ovvero da aree di espansione con destinazione prevalentemente residenziale: 300 m.

7. Allevamenti preesistenti:

Per gli allevamenti in essere da data antecedente al 22/09/1988 sono ammessi interventi anche in deroga:

- alla superficie fondiaria minima, in relazione alla configurazione catastale in atto;
- alle distanze minime, a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici per l'abbattimento degli odori molesti, ritenuti idonei, nella specifica situazione, dall'Amministrazione Comunale.

8. Mitigazione dell'impatto visivo:

Per ogni allevamento in occasione del rilascio della concessione edilizia è prescritta la formazione di una cortina alberata costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.

Art.4.4.15 - Interventi di NC, RI, AM per uso c3 limitatamente agli allevamenti industriali di suini

1. Non è ammessa la realizzazione di nuovi allevamenti suini nelle Zone Agricole, se non previa approvazione di variante specifica al PUC che ne definisca la localizzazione e le condizioni.

Art. 4.4.16- Usi agrocompatibili esercitati da soggetti diversi dagli Imprenditori Agricoli a titolo Principale, d1bis

1. Sono considerati usi agrocompatibili, le attività esercitate part-time nel territorio agricolo da proprietari non imprenditori agricoli (APT), consistenti nella coltivazione agronomica del fondo per la cura di orti, giardini e piccoli appezzamenti di terreno e/o nella gestione di allevamenti destinati all'autoconsumo, anche se finalizzate prevalentemente al godimento del tempo libero.
2. Al di fuori delle possibilità d'intervento ammesse nel territorio agricolo, nelle proprietà che non costituiscono azienda agricola è ammessa la realizzazione di residenze temporanee e annessi rurali consistenti in ricoveri per piccoli attrezzi per la cura di orti, giardini e piccoli appezzamenti di terreno destinati anche all'allevamento di animali per uso familiare, nella misura di uno ogni lotto di riferimento, nelle zone in cui il PUC non abbia concesso incrementi "una tantum", a meno di specifici divieti indicati dal PUC e con i limiti di seguito previsti.

Art. 4.4.17 - Interventi di NC, AM, RI per uso d1bis: abitazioni per agricoltori part-timers (APT)

1. Presupposti per il rilascio della concessione edilizia:

La richiesta di concessione edilizia per interventi AM, RI, NC per uso d1bis può essere presentata esclusivamente da persone fisiche prive delle caratteristiche di imprenditore agricolo a titolo principale (IATP) purchè stabilmente residenti a Nuraminis. L'intervento edilizio dovrà essere giustificato dalla presentazione di un progetto in cui saranno evidenziate la situazione attuale ed in programma della proprietà interessata (destinazioni colturali, dotazioni di attrezzatura, eventuali volumi edificati già presenti, esatta consistenza della proprietà). Tale piano sarà oggetto di una istruttoria agronomica condotta dall'Amministrazione comunale e gli interventi ivi previsti costituiranno il riferimento per l'atto unilaterale d'obbligo da sottoscrivere. La richiesta di concessione edilizia dovrà essere accompagnata dalla documentazione della esistenza sull'unità agricola di fabbricati con uso d2.1 idonei allo svolgimento dell'attività agricola prevista oppure dovrà essere contemporaneamente presentata richiesta di concessione edilizia anche per la realizzazione di tali fabbricati.

2. Modalità di attuazione:

Di norma intervento edilizio diretto.

3. *Parametri edilizi*

Per tutti gli interventi edilizi di NC, RI, AM valgono i seguenti parametri:
SC massima edificabile: = SF/150 (o 0,02 mc/mq),

- SC max 80 mq alle seguenti condizioni:
SM (sup. minima di intervento):
 - mq 10.000 oliveto, vigneto, orto o frutteto
 - mq 20.000 seminativo
 - NP max =un piano fuori terra,
 - altezza massima alla linea di gronda 3,5 m.
- SC max 150 mq alle seguenti condizioni:
SM sup. minima di intervento:
 - mq 20.000 oliveto, vigneto, orto o frutteto
 - mq 30.000 seminativo
 - NP max =un piano fuori terra,
 - altezza massima alla linea di gronda 3,5 m.

E' sempre consentita la realizzazione di portici e logge aperte anche sul solo lato maggiore per una superficie aggiuntiva pari al 35% della SC massima edificabile.

La SC edificabile si intende comprensiva:

- di quella preesistente nell'ambito dell'unità agricola, avente tipologia originaria abitativa, anche se diversamente utilizzata;
- di quella concessa in precedenza sul medesimo terreno, anche se in edifici non facenti più parte dell'unità agricola..

4. *Distanze:*

Distanze minime:

- dai fabbricati funzionali nello stesso lotto: 8 metri;
- dai ricoveri zootecnici e dalle vasche interrato di accumulo delle deiezioni e liquami: 15 metri;
- dalle concimaie e platee a cielo aperto di raccolta del letame situate a valle: 20 m;
- dai confini di proprietà e dai limiti di zona agricola: 6 m;
- dal ciglio (o filo) stradale rispetto alle strade di penetrazione agraria, consortili e vecchie strade comunali prive di interesse veicolare, strade interpoderali con esclusione delle strade interne aziendali: 6 metri.

5. *Prescrizioni:*

- Per ogni intervento edificatorio è necessario dimostrare la possibilità di accesso al lotto attraverso una strada di penetrazione agraria di larghezza non inferiore a 3 m direttamente collegata con la viabilità pubblica.
- Il parcheggio privato è pari a 2 posti auto ogni 50 mq di SC.
- Deve essere messo a dimora un albero di alto fusto ogni 100 mq di superficie del lotto interessato.
- Sono ammesse unicamente recinzioni realizzate con siepe continua, ovvero rete metallica e profilati metallici di semplice fattura, posti su un muretto di altezza massima 1 m per un'altezza totale complessiva di 1,70 m.
- non è consentito il taglio di alberi con diametro superiore a 15 cm se non previo reimpianto degli stessi all'interno del lotto stesso e, in caso di non attecchimento, previo impianto di tre esemplari della stessa specie per ogni reimpianto non giunto a buon fine.

Art. 4.4.18 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.1: fabbricati di servizio

a. *Modalità di attuazione:*

- intervento edilizio diretto.

b. **Parametri edilizi:**

- SC massima edificabile: = SF/15 (o 0,2 mc/mq);

c. **Distanze:**

- valgono le stesse norme di cui all'art. 4.4.9.

Art. 4.4.19 – Zone E2.1, Agricole adiacenti ai centri abitati

1. Nelle zone E2.1 in considerazione della stretta contiguità con le aree urbanizzate o da urbanizzare costituenti i centri urbani di Nuraminis e Villagreca, e al fine di evitare interventi che possono presentare aspetti di incompatibilità, immediata o futura, con la qualificazione dei centri urbani, valgono le medesime norme delle zone E con le seguenti limitazioni:
 - non è ammessa la realizzazione di nuovi centri aziendali; sono ammessi solo interventi edilizi che si configurino come ristrutturazione o integrazione o potenziamento di centri aziendali o abitazioni rurali preesistenti;
 - non sono ammessi interventi di NC per gli usi: d1bis, d2.4, d3, d4, c3.
 - in assenza di abitazioni o fabbricati di servizio è consentito esclusivamente un locale appoggio per attività connesse con l'agricoltura e l'allevamento di h max m 3,50 e sup. netta massima di mq 100.
 - Qualsiasi intervento edificatorio dovrà essere realizzato in modo particolarmente attento agli aspetti di corretto inserimento paesaggistico e prevedere la realizzazione di zone piantumate e cortine arboree.

Art. 4.4.20 – Zone E2.2 Agricole ottenute da bonifiche di “aree umide”

1. Nell'area dell'ex-stagno di Nuraminis, come trasformata in seguito alle bonifiche effettuate nel XX secolo, ai fini della conservazione degli specifici caratteri del paesaggio rurale così ottenuto, valgono le medesime norme delle zone E con le ulteriori prescrizioni di cui ai punti seguenti.
 2. Interventi consentiti: d1, d2.1, d2.2, d2.3.
 3. Non è consentito manomettere le opere funzionali al drenaggio delle acque di superficie.
- **Interventi di NC per l'uso d1** (abitazioni di IATP): non sono ammessi in unità agricole sprovviste di fabbricati abitativi.
 - **Interventi di NC per l'uso d2.1**: sono ammessi solo in unità aziendali che siano già dotate di edifici per l'uso d2.1.

Art. 4.4.21- Punti di ristoro

1. Sono ammessi i punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabili con delibera del Consiglio comunale fino a 0,1 mc/mq
2. Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse strutture di servizio e ricettive con posti letto fino al numero massimo di 20, e attività sportive e ricreative.
3. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di mq 30.000.
4. Quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di mq 30.000 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di 3 ha relativa al fondo agricolo.

5. La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi debbano essere ubicati a distanza non inferiore a m. 500 dal perimetro urbanizzabile (cioè di tutte le zone omogenee escluse le zone E ed H), salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale.
6. Non è consentito procedere ad ampliamenti di strutture ricettive classificate come tali utilizzando le opportunità offerte dalla Norma Regionale sui “Punti di ristoro”, salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 4.4.22- Turismo rurale e agriturismo

1. E' consentito l'esercizio del turismo rurale ai sensi della LR 12 agosto 1998 n.27 e dell'agriturismo quale attività collaterale od ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica, in coerenza con la LR 23 giugno 1998, n.18 e nazionali sull'agriturismo.
2. L'esercizio delle attività agrituristiche, così come definite dall'art.2 della LR 23 giugno 1998, n.18, è riservato agli imprenditori agricoli singoli o associati di cui all'art. 2135 del Codice Civile ed ai familiari di cui all'art. 230 bis del Codice Civile, regolarmente iscritti nei relativi ruoli previdenziali ai sensi della L 2 agosto 1990, n.233.
3. Per le aziende aventi superficie minore o uguale a 10 Ha il limite massimo per l'ospitalità presso l'abitazione dell'imprenditore agricolo e in altri fabbricati situati nell'azienda agricola è di 6 camere e 10 posti letto. Per lo stesso tipo di azienda il limite massimo per l'ospitalità all'aperto è di 5 piazzole e di 15 campeggiatori.
4. Per le aziende di dimensioni superiori a 10 Ha è stabilito un incremento di un posto letto e di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 10, con il limite massimo di 12 camere e 20 posti letto e di 10 piazzole e 30 campeggiatori.
5. Sono utilizzabili ai fini agrituristici i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo posta sul fondo, o gli edifici esistenti sul fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso, o edifici esistenti in borghi o centri abitati, nei quali abbia la propria abitazione un imprenditore agricolo che svolge la sua attività in un fondo sito nel territorio del medesimo comune o di comune limitrofo.
6. Possono inoltre essere ospitate persone singole, comitive o gruppi per il solo consumo dei pasti in numero non superiore a 80 coperti per pasto.
7. Qualora venga richiesto la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agriturbistica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agriturbistica.
8. Per ogni posto letto va considerata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agriturbistica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella stessa azienda agricola in cui si esercita l'agriturismo.
9. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agriturbistica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agriturbistica.
10. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha. 3,00.
11. Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare la superficie (non inferiore a ha. 3,00) individuata nel progetto ed a mantenere la destinazione agriturbistica dei posti letto.

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

Art. 4.4.23- Smaltimento dei reflui e dei rifiuti

1. Le abitazioni rurali che non siano allacciate a impianto fognario comunale, dovranno essere dotate di adeguato sistema di smaltimento compatibile con la natura del sottosuolo con l'obbligo della eliminazione dello scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna entro tre anni dall'entrata in vigore della presente norma.
2. Gli insediamenti agro - alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati, entro la stessa data, di sistemi di smaltimento e di depurazione approvati dall'Amministrazione comunale.
3. Per la utilizzazione agronomica dei reflui di aziende zootecniche valgono le prescrizioni dell'art. 15 del Decreto dell'Assessore della Difesa dell'Ambiente n. 34 del 21/01/1997.
4. Nelle zone classificate di bonifica devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni del Consorzio di Bonifica.
5. I conduttori dei fondi devono assicurare la rimozione degli oggetti di scarto, dei depositi di residui e di materiali abbandonati e quant'altro può deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la qualità ambientale.

Art. 4.4.24- Violazioni

1. Le violazioni alle disposizioni delle presenti norme comportano l'applicazione delle sanzioni previste dalla vigente legislazione; in particolare la modifica della destinazione d'uso rispetto a quella indicata nell'atto di impegno di cui al precedente articolo 4.4.7, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art.15, terzo comma della Legge 28 gennaio 1977, n.10.

TITOLO 5 – ATTIVITA' COMMERCIALI

Art. 5.1.1 - Validità

1. Le presenti norme di attuazione disciplinano le attività commerciali in applicazione dei criteri fissati dalla Regione ai sensi dell'art.6, comma 2 del D.Lgs 114/98 (Deliberazione della Giunta 29 dicembre 2000, n.55/108).

Art. 5.1.2 – Definizioni

1. Ai fini delle presenti Norme si intendono:
 - **SV** – superficie di vendita di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
 - **EV** – esercizi di vicinato quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq;
 - **MSV** – medie strutture di vendita gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 150 mq e fino a 1.500 mq;
 - **GSV** – grandi strutture di vendita gli esercizi aventi superficie superiore a 1.500 mq;
 - **CC** – Centro commerciale è una media o 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. Per superficie di vendita di un centro commerciale (CC) si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi in esso presenti.
2. Sono convenzionalmente definite “Alimentari” le strutture di vendita esclusivamente alimentari e quelle miste in cui vi sia una prevalenza di superficie di vendita alimentare. Tutte le altre strutture di vendita sono convenzionalmente definite “Non alimentari”.
3. Una MSV o GSV non alimentare può essere esclusivamente non alimentare o mista con prevalenza di superficie non alimentare; in quest'ultimo caso la SV alimentare non può essere superiore al 20% della globale SV e comunque non può essere maggiore di 300 mq.

Art. 5.1.2 bis - Criteri riferiti alle concentrazioni ed agli ampliamenti. Casi di autorizzazioni dovute ai sensi dell'art. 10, comma 3, del D. Lgs. 114/1998.

1. L'autorizzazione all'apertura o ampliamento di una MSV a seguito di concentrazione costituisce atto dovuto, a condizione che siano rispettati i criteri di programmazione urbanistica di cui al Piano Urbanistico Provinciale.

L'autorizzazione potrà riguardare strutture di vendita con superficie solo alimentare o solo non alimentare o con entrambe tali merceologie (strutture di vendita miste).

La superficie di vendita alimentare della nuova struttura potrà essere al massimo pari alla somma delle superfici di vendita alimentare “utili” degli esercizi portati in concentrazione. La superficie di vendita alimentare “utile” di ogni esercizio portato in concentrazione è data dal maggiore tra i seguenti valori:

- a) superficie di vendita alimentare autorizzata ai sensi dell'art. 24 della L. 11 giugno 1971, n°426;
- b) superficie di vendita alimentare facente parte della consistenza dell'esercizio all'atto della domanda di concentrazione, a condizione che l'esercizio sia attivo da almeno tre anni e, qualora tale superficie risulti da un ampliamento, che tale ampliamento sia stato realizzato da almeno tre anni; qualora l'esercizio sia attivo da almeno tre anni e l'eventuale ampliamento sia stato realizzato nel corso dell'ultimo triennio, si assume come superficie alimentare utile per la concentrazione quella che risultava attivata al 1.095° giorno

anteriore alla data di domanda di concentrazione; qualora l'esercizio sia attivo da meno di tre anni, la superficie alimentare utile (SV_{UTILE}) è data dalla relazione:

$$SV_{UTILE} = SV_{ORIGINARIA} \times NG_{ESERCIZIO} / 1095$$

con:

- $SV_{ORIGINARIA}$ = superficie di vendita alimentare dell'esercizio alla sua attivazione
- $NG_{ESERCIZIO}$ = n° giorni decorsi dalla data di attivazione dell'esercizio.

Per l'individuazione della superficie di vendita non alimentare massima autorizzabile della nuova struttura si procederà in forma analoga a quanto specificato per la superficie alimentare. Quanto sopra specificato vale per tutte le strutture di vendita (solo alimentari, solo non alimentari, miste).

2) L'autorizzazione all'ampliamento di una MSV o di una GSV costituisce atto dovuto a condizione che:

- siano rispettati i criteri di programmazione urbanistica di cui al Piano Urbanistico Provinciale.
- l'ampliamento sia contenuto entro il limite del 20% del maggiore tra i seguenti valori:
 - a) superficie di vendita autorizzata ai sensi dell'art. 24 della L. 11 giugno 1971, n° 426,
 - b) superficie di vendita autorizzata all'atto della domanda di ampliamento, a condizione che la struttura di vendita sia attiva da almeno tre anni; qualora essa sia attiva da meno di tre anni, la superficie utile per il calcolo della superficie incrementale (SV_{UTILE}) è data dalla relazione:

$$SV_{UTILE} = SV_{ORIGINARIA} \times NG_{ESERCIZIO} / 1095$$

con:

- $SV_{ORIGINARIA}$ = superficie di vendita della MSV o GSV autorizzata alla sua attivazione
- $NG_{ESERCIZIO}$ = n° giorni decorsi dalla data di attivazione della MSV o GSV.

Così come per le concentrazioni, la superficie incrementale di ampliamento dovrà essere computata separatamente per l'alimentare ed il non alimentare.

Sia nel caso sub 1) che nel caso sub 2), l'autorizzazione è dovuta, subordinatamente al rispetto dell'ulteriore condizione che il richiedente l'autorizzazione si impegni al reimpiego del personale occupato negli esercizi oggetto di concentrazione o ampliamento.

Non costituisce atto dovuto l'ampliamento (anche a seguito di concentrazione) di una MSV che determini la sua trasformazione in GSV; l'autorizzazione di una tale struttura segue, infatti, le procedure previste per qualunque nuova GSV.

Non è consentito l'ampliamento di una MSV o di una GSV di cui sia stato autorizzato un ampliamento nel triennio precedente la domanda di ampliamento.

Il rilascio dell'autorizzazione nei casi sopra esposti comporta la revoca dei titoli autorizzativi preesistenti.

Nel caso in cui l'ampliamento o la concentrazione riguardi autorizzazioni commerciali riferite alla Tabella VIII, il richiedente l'autorizzazione commerciale è tenuto a specificare il riparto di questa originaria superficie tra superficie alimentare e non alimentare. La nuova autorizzazione rilasciata distinguerà, pertanto, il riparto tra superficie alimentare e non alimentare conseguente all'intervento di ampliamento o concentrazione.

Art. 5.1.3 – Applicazione

1. Le attività commerciali disciplinate dalle presenti norme, ai fini della verifica di idoneità urbanistica, sono quelle individuate all'art. 5.1.2, punto 1; si applicano, anche nei casi di concentrazione o accorpamento di esercizi esistenti, ai nuovi insediamenti commerciali, agli ampliamenti, ai trasferimenti.

Art. 5.1.4 – Attuazione

1. Il rilascio dell'autorizzazione comunale all'apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita del tipo MSV, ovvero alla modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare è subordinato alla verifica positiva di compatibilità tra struttura commerciale e zone omogenee così come individuate dalla zonizzazione del PUC e riepilogate ***nell'abaco delle compatibilità*** di cui alla successiva

Tabella 1. Abaco delle compatibilità tra struttura commerciale e zone omogenee del PUC

Zona A	<i>Esercizi singoli esclusivamente alimentari</i>	
	SV < 100 mq	ammissibili
	SV > 100 mq	non ammissibili
	<i>Esercizi singoli misti (alimentari + non alimentari)</i>	
	SV < 150 mq	ammissibili
	SV > 150 mq	non ammissibili
	<i>Esercizi singoli o centri commerciali esclusivamente non alimentari</i>	
	SV < 1.500 mq	ammissibili con specifiche limitazioni riferite alle MSV ¹
	SV > 1.500 mq	non ammissibili
Zona B	<i>Esercizi singoli o centri commerciali alimentari e non alimentari</i>	
	SV < 1.500 mq	ammissibili
	SV > 1.500 mq	non ammissibili
Zona C	<i>Esercizi singoli alimentari ed esercizi singoli non alimentari</i>	
	SV < 1.500 mq	ammissibili
	SV > 1.500 mq	non ammissibili
	<i>Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari</i>	
	SV < 1.500 mq	ammissibili
	SV > 1.500 mq	non ammissibili
	<i>Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente non alimentari</i>	
	SV < 1.500 mq	ammissibili
SV > 1.500 mq	non ammissibili	
Zona D	<i>Esercizi singoli prevalentemente o esclusivamente alimentari</i>	
	1.500 <= SV <= 2.500 mq	ammissibili
	SV < 1.500 mq ed SV > 2.500 mq	non ammissibili
	<i>Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari</i>	
	non ammissibili	
	<i>Prevalentemente o esclusivamente Non Alimentari (esercizi singoli e centri commerciali)</i>	
	ammissibili	

Art. 5.1.5 – Procedura di autorizzazione per MSV

¹ vedi le "specifiche limitazioni" riportate all'art. 4.1.4 ter Centro storico – Prescrizioni integrative relative alle strutture di vendita - Compatibilità

1. In sede di esame e istruttoria della domanda di concessione edilizia per intervento di trasformazione edilizia finalizzati a realizzare o adeguare un immobile da destinare ad attività commerciale, il Responsabile del procedimento ne verifica la conformità al RE ed alle presenti Norme.
2. Qualora ai fini dell'apertura di una MSV sia necessario il rilascio di apposito titolo abilitativo, l'interessato deve farne richiesta contestualmente alla domanda per l'apertura dell'esercizio commerciale.
3. Nel caso di contemporaneità o contestualità della domanda di concessione edilizia con l'autorizzazione all'apertura, trasferimento di sede e ampliamento di una MSV, i Responsabili del procedimento per le relative procedure adotteranno, in caso di istruttoria positiva, un unico provvedimento di rilascio di concessione edilizia e di autorizzazione commerciale.
4. Eventuali provvedimenti di diniego saranno adottati dal Responsabile del procedimento per la specifica procedura edilizia e/o commerciale che non abbia avuto esito positivo.

Art. 5.1.6 – Parcheggi per la clientela

1. Si definiscono:
 - PA = n. di stalli di parcheggio riservati alla clientela;
 - SP = superficie di parcheggio intesa come area destinata al parcheggio, comprensiva della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra; si assegna 1 PA = 25 mq di SP.
2. La dotazione minima (standard) di parcheggi differenziati per settore merceologico, per superficie di vendita SV e per zona di insediamento è riportato nella successiva Tabella 2.
3. Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:
 - apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 5.1.2 bis),
 - 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.
Dovranno essere verificati entrambe gli standard, ossia:

$$\begin{aligned} PA_{\text{struttura di vendita}} &\geq PA_{\text{standard}} \\ SP_{\text{struttura di vendita}} &\geq SP_{\text{standard}} \end{aligned}$$

La superficie di vendita da assumere a riferimento per la verifica degli standard è quella totale della struttura di vendita ottenuta sommando le superfici di vendita dei diversi esercizi. Gli standard minimi di parcheggio imposti dalla presente norma sono da considerarsi aggiuntivi alla dotazione di spazi pubblici richiesta dal D.A. n.2266/U del 20 dicembre 1983..

4. I parcheggi devono essere realizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegate ad almeno un ingresso pedonale della clientela senza alcuna interposizione (tra il parcheggio e l'ingresso) di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.
5. Per struttura commerciale di tipo misto, per la quale l'autorizzazione commerciale specifichi le SV di alimentari e non alimentari, gli standard di parcheggio (S) da applicare è dato dalla seguente formula, utilizzabile sia per i posti auto con S=PA, sia per la superficie di parcheggio con S=SP:

$$S = \frac{S_{\text{alim}} \times SV_{\text{alim}} + S_{\text{non alim}} \times SV_{\text{non alim}}}{SV_{\text{Tot}}}$$

dove:

S alim = Standard calcolato, applicando le relazioni di Tab. 2, assumendo che tutta la SV sia alimentare

S non alim = Standard calcolato, applicando le relazioni di Tab. 2, assumendo che tutta la SV sia non alimentare

SV alim = Superficie di vendita alimentare

Sv non alim = Superficie di vendita non alimentare

SV Tot = Superficie di vendita totale

Nel caso in cui l'autorizzazione commerciale per la vendita di alimentari e non alimentari specifici la sola superficie globale SV lo standard di parcheggio (S) da applicare è dato dalla formula:

$$S = \frac{2 \times S_{\text{alim}} + S_{\text{non alim}}}{3}$$

Ogni modifica degli originali valori delle SV alimentari e non alimentari richiede la verifica e l'eventuale adeguamento degli standard minimi di parcheggio.

Tabella 2. Abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela

Superfici alimentari		Esercizi di vicinato	MSV con SV ≤ 250 mq	MSV con SV > 250 mq e ≤ 1.500 mq
Zone D	Alta dipendenza da auto		PA ≥ 0,12xSV e SP ≥ 3xSV	
Zone C	Alta dipendenza da auto	PA ≥ 0,05xSV e SP ≥ 1,25xSV		PA ≥ 0,1xSV e SP ≥ 2,5xSV
Zone B e G	Media dipendenza da auto	PA = SP ≥ 0	PA ≥ 0,02xSV e SP ≥ 0,50xSV	PA ≥ 0,04xSV e SP ≥ 1xSV
Zone A	Non dipendenza da auto	PA = SP ≥ 0		
Superfici non alimentari		Esercizi di vicinato	MSV con SV ≤ 250 mq	MSV con SV > 250 mq e ≤ 1.500 mq
Zone C, D	Alta dipendenza da auto		PA > 0,04xSV e SP ≥ 1xSV	
Zone B e G	Media dipendenza da auto	PA = SP ≥ 0	PA ≥ 0,01xSV e SP ≥ 0,25xSV	PA ≥ 0,02xSV e SP ≥ 0,5xSV
Zone A	Bassa dipendenza da auto	PA = SP ≥ 0		
	Zona pedonale o a traffico limitato		PA = SP ≥ 0	
PA = Posti Auto		SV = Superficie di Vendita		SP = Superficie di Parcheggio

Art. 5.1.7 – Aree di sosta e movimentazione dei veicoli merci

1. Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita, anche nei casi di autorizzazione dovuta di cui al punto 4 della Del. G.R. del 29.12.2000 pubblicata sul BURAS n. 6 del 16.2.2001 –suppl. str. n.2- è subordinato al rispetto delle prescrizioni che seguono.
2. Ogni MSV deve essere dotata di area di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci (nel seguito definita SPmov), fatta eccezione per le MSV non alimentari localizzate in zona A pedonale o a traffico limitato.
3. Per le strutture di vendita con SV < 2.500 mq dovrà essere verificata la relazione seguente:

$$SP_{\text{mov}} > 0,18 \times SV + 48 \text{ [mq]}$$

Al fine di evitare che il conteggio di SPmov comprenda prevalentemente spazi residuali non utilizzabili per la funzione di sosta e di movimentazione, SPmov deve avere una forma tale da consentire di poter iscrivere in essa un rettangolo di misure non inferiori a m 5,00x10,00.

4. SPmov deve essere contigua all'esercizio commerciale ed essere adibita ad uso esclusivo per la sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento dell'esercizio commerciale.
5. Nel caso di MSV con $SV < 600\text{mq}$ è consentito l'utilizzo dell'area destinata a parcheggio per la clientela; in questo caso è richiesto un incremento della dotazione di spazi destinati a parcheggio per la clientela e dovranno essere verificate entrambe le seguenti condizioni:
 - la superficie destinata a parcheggio SP deve soddisfare la relazione: $SP > SP_{\text{standard}} + 50\text{mq}$
 - il numero di posti auto PA deve soddisfare la relazione $PA > PA_{\text{standard}} + 2$
6. L'accesso a SPmov dalla pubblica viabilità deve essere idoneo alla manovra dei veicoli adibiti al trasporto delle merci.

Art. 5.1.8 – Verifica delle condizioni di compatibilità

1. Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per tutte le MSV è subordinato al positivo esito della verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale nonché della verifica di impatto trasportistico, se e in quanto dovuta ai sensi dei punti che seguono.

1.1 Verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale

Le aree di sosta (parcheggio per la clientela ed area di movimentazione delle merci) della struttura di vendita devono essere opportunamente raccordate alla viabilità, in modo tale da non determinare, nelle situazioni di massimo utilizzo delle aree di sosta, condizioni di intralcio alla circolazione sulla viabilità.

In particolare, nel caso di strutture di vendita con una dotazione di parcheggio alla clientela maggiore di 100 posti auto dovrà essere prodotta una planimetria con la specifica regolamentazione dell'immissione/uscita al/dal parcheggio con la verifica della/delle intersezioni con la viabilità di accesso; la proposta di intersezione stradale dovrà essere preliminarmente approvata dall'UTC nel caso di strada interna all'abitato o di strada comunale o da altro Ente proprietario in tutti gli altri casi.

1.2 Verifica di impatto trasportistico a livello di rete

Deve essere prodotta per le sole strutture di vendita con una dotazione di parcheggio alla clientela superiore a 100 posti auto. Lo sviluppo della verifica e la metodologia da assumere a riferimento è quella indicata al punto 5.4.3 della Del. G.R. 29-12-2000 n.55/108.

Nello specifico il PUC propone come aree particolarmente adatte all'utilizzo come nuove zone commerciali per MSV le zone all'interno del comparto D3.7.

2. Le verifiche di cui ai punti 1.1 e 1.2 precedenti, nei casi previsti, devono essere prodotte dal richiedente l'autorizzazione all'atto della richiesta e devono essere autocertificate da un architetto o ingegnere iscritto all'albo professionale.

Art. 5.1.9 – Commercio su aree pubbliche

1. Sulle aree appartenenti al demanio od al patrimonio comunale (se asservite all'uso pubblico) ovvero private assoggettate a pubblico uso, può essere consentito l'insediamento delle attività commerciali di cui alla legge n. 112/1991 nel rispetto delle determinazioni al riguardo assunte dal Comune nonché a condizione che detto uso non comporti una significativa compromissione delle esigenze urbanistiche configurate dalla destinazione del PUC e, in genere, di corretto assetto funzionale del territorio comunale nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione pedonale e veicolare e di igiene del territorio.

2. Sulle aree private - messe a disposizione del Comune in forza di atto trascritto nei registri immobiliari- il suddetto insediamento è consentito esclusivamente ove il relativo uso sia compatibile con la specifica destinazione prevista dal PUC e con le esigenze di corretto assetto funzionale del territorio comunale, di sicurezza della circolazione pedonale e veicolare e di igiene del territorio nonché ove le aree messe a disposizione del Comune abbiano superficie tale da sopperire anche alle necessità di parcheggio pubblico indotte dall'insediamento.

TITOLO 6 – NORME FINALI

Art. 6.1.1 - Accessibilità, visitabilità e adattabilità delle strutture edilizie o ambientali

1. Per consentire l'agevole utilizzazione delle attrezzature e degli spazi costruiti da parte di tutti, compresi coloro che hanno ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali, nella elaborazione degli strumenti attuativi del PUC, nella progettazione di opere o edifici e nella ristrutturazione di quelli esistenti, devono essere rispettate le prescrizioni della legislazione vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche e l'accessibilità.
2. Per le opere e gli edifici pubblici, vanno applicate le prescrizioni di cui alla Legge 30 marzo 1971, n. 118, DPR 27 aprile 1978, n. 384, Legge 28 febbraio 1986, n. 41, e Legge 5 febbraio 1992, n. 104.
3. Per le opere e gli edifici privati, residenziali o con altre destinazioni, oltre che per l'edilizia residenziale pubblica, vanno applicate le prescrizioni di cui alla Legge 9 gennaio 1989, n. 13, DM Lavori Pubblici 14 giugno 1989, n. 236, Legge 28 febbraio 1986, n. 41 e Legge 5 febbraio 1992, n. 104.

Art. 6.1.2 – Entrata in vigore.

1. Dalla data di adozione del presente PUC e fino alla sua entrata in vigore, si applicano le normali misure di salvaguardia.
2. L'istituto della deroga è ammesso e disciplinato, entro limiti predeterminati dall'art. 1.4.19 delle presenti Norme.
3. Il presente PUC entra in vigore 15 giorni dopo la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna del provvedimento di approvazione definitiva.

Art. 6.1.3 - Misure di salvaguardia

1. Nel periodo intercorrente fra l'adozione e l'entrata in vigore del presente Piano Urbanistico Comunale il Sindaco applicherà le norme di salvaguardia previste dalla legge 03/11/1952 n. 1902 e dall'art.3 della legge 06/08/1967 n.765 e sospenderà il rilascio delle concessioni in contrasto con le presenti norme e con l'intero Piano Urbanistico Comunale.
2. Le norme e le indicazioni dei pre-vigenti Regolamento Edilizio e Programma di Fabbricazione continuano ad applicarsi fino all'approvazione ed entrata in vigore del presente Piano Urbanistico Comunale.

Art. 6.1.4 - Norme transitorie

1. Sono fatte salve le previsioni dei piani attuativi vigenti all'atto dell'adozione del Piano Urbanistico Comunale.

Art. 6.1.5 - Norma finale

1. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme e nelle prescrizioni del Regolamento Edilizio si rinvia alle disposizioni di legge statali e regionali e ai regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia.

PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SAMATZAI

PARTE TERZA

NORME DI ATTUAZIONE

ART. 94 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Ai sensi della L.765/67, art. 17 e successive disposizioni, sono individuate nel territorio comunale le zone omogenee, delimitate nelle planimetrie del Piano Urbanistico Comunale in scale 1/10.000 1/2.000.

All'interno delle singole zone omogenee, nell'ambito della normativa generale vigente per ciascuna, sono state operate delle divisioni in sottozone con prescrizioni peculiari per ciascuna di esse.

ART. 95 - ZONA "A" - Centro Storico

95.1 – RIFERIMENTI NORMATIVI

L'attività edificatoria nella zona "A" è regolamentata dalle Norme di Attuazione e dal Regolamento Edilizio del Piano Urbanistico Comunale con gli elaborati grafici del Piano Particolareggiato del Centro Storico e del Piano Urbanistico Comunale.

95.2 – AUTORIZZAZIONI

Per le demolizioni dei prospetti dei tipi edilizi "A2", "A3", "A4" e/o di manufatti di notevole valore architettonico, ove ammissibili, e per tutti gli altri interventi riguardanti edifici o manufatti soggetti ad autorizzazione la domanda deve essere corredata dai documenti di cui all'art. 14.2 del Regolamento Edilizio. Ed inoltre da:

- disegni planimetrici dell'opera e del contorno urbano in un. raggio di almeno 50 metri;

- rilievo completo planoaltimetrico, scala 1: 100, del manufatto e foto a colori, con indicazione delle parti da demolire;
- documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
- dichiarazione del proprietario sulle motivazioni della demolizione accompagnata, in caso di degrado e grave pregiudizio dell'incolumità pubblica, da relazione di un tecnico laureato precisante i dissesti statici;
- progetto completo dei nuovi interventi con eventuali fotomontaggi a colori. della zona al contorno e modellini a seconda dell'importanza dell'opera, a giudizio della Commissione Edilizia, per documentare il positivo inserimento nello ambiente;
- campioni dei materiali e dei colori.

95.3 - CONCESSIONI EDILIZIE

Le nuove costruzioni, ricostruzioni, ristrutturazioni, ampliamenti, sopraelevazioni e cambiamenti di destinazione d'uso soggetti a concessione edilizia dovranno presentare domanda corredata dagli elaborati di cui all'art. 95.2.

E inoltre, dai documenti di cui agli artt. 18 - 18.1.1 - 18.1.2 - 18.2 del Regolamento Edilizio.

95.4 - EDIFICI VINCOLATI

Negli edifici, o loro parti, vincolati ai sensi delle L. 1089/39 e L. 1497/39, per qualsiasi intervento dovrà essere prodotto il nullaosta della competente Soprintendenza.

95.5 - NORMATIVA PER I NUOVI INTERVENTI

I nuovi fabbricati dovranno conformarsi ai tipi edilizi base e a quelli da essi derivati (per lotti aventi dimensioni ridotte o forme particolari), come in alcuni esempi riportati.

Per particolari esigenze funzionali e/o progettuali potranno essere introdotte anche tipologie diverse il cui inserimento nell'ambiente, a giudizio della Commissione Edilizia, risulti positivo.

In ogni caso dovranno rientrare nei profili regolatori (da Tav. n. 25 a Tav. n. 47 del P.P.C.S.) e nelle prescrizioni delle rispettive schede (da Tav. n. 51 a Tav. 54 del P.P.C.S.) ; planimetricamente, con le dovute approssimazioni, nei contorni preferenziali indicati nella planimetria di Tav. n. 49 del P.P.C.S., salvo ulteriori proposte dei proprietari che dovranno essere approvate dall'Amministrazione Comunale.

Inoltre dovranno essere conformi alle seguenti prescrizioni:

- a) indice di edificabilità fondiaria non superiore a 1,92 mc/mq;
 - b) rapporto fondiario di copertura inferiore a 0,70 mq/ mq ;
 - c) superficie minima del lotto, eccettuati quelli interclusi, pari. a mq 150 ;
 - d) altezza massima non superiore a mt. 7,50 né ad una volta e mezzo la larghezza stradale, né all'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o ambientale, come precisato, per gli edifici a filo strada, nei profili regolatori allegati (da Tav. n. 42 a Tav. n. 47 del P.P.C.S.) ; per i corpi tradizionali addossati ai confini del lotto altezza massima mt. 4,50 , comprese in essa coperture a tetto, parapetti terrazze e qualsiasi sovrastruttura; altezza minima dei fabbricati lungo le strade m 3,60, comprendendo in essa cornicioni, parapetti, mantovane, ecc.
 - e) altezza minima del piano terra m. 3,00 da pavimento a soffitto, anche per locali pubblici, bar, negozi, attività artigianali, e simili, a condizione che il volume dei vani sia proporzionato all'afflusso del pubblico previsto; m. 2,70 per abitazioni sia al piano terra che al primo piano;
 - f) distacchi minimi da confini laterali e da qualsiasi corpo di fabbrica, anche se facente parte di uno stesso fabbricato, m. 8,00;
- il distacco minimo dal confine potrà, essere ridotto a m. 4,00 se trattasi del confine posteriore del lotto e nel caso dei corpi tradizionali situati all'interno dei cortili ed aventi altezza massima m 4,50 o quando esista convenzione registrata col vicino che si impegni a mantenere lo stesso distacco;
- per i lotti d'angolo la facciata sul cortile interno dovrà avere un distacco minimo di m. 4,00 dai confini posteriori o dagli altri corpi di fabbrica dello stesso edificio (vedi Tipo edilizio base n. 3 del P.P.C.S.).

Nei lotti aventi dimensioni dal lato strada ed in profondità minore di mt. 20,00, in 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, i distacchi di dette pareti finestrate dai fabbricati o dai confini del lotto potranno essere ridotti, nel rispetto dei minimi stabiliti dalle disposizioni del Codice Civile, a metri 3,00; al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, anche nei lotti aventi dimensioni superiori a mt. 20,00, è consentito l'apertura di finestre, nei vani privi di luce diretta, a distanze inferiori a quelle sopra descritte, purché nel rispetto delle distanze minime stabilite dalle disposizioni del Codice Civile, cioè a mt. 3,00 ;

g) I nuovi corpi di fabbrica paralleli alle pubbliche strade non potranno avere una profondità superiore a metri 14,00, compresi eventuali balconi e verande, se finestrati su ambo i lati;

a m 6,00 se finestrati solo da un lato ;

h) in tutti gli interventi dovranno essere precisati i materiali, le lavorazioni, l'aspetto esteriore, i colori e le partiture dei prospetti e degli infissi, avendo cura che non contrastino con l'abitato circostante e siano intonati ai valori del paesaggio e del tessuto urbano tradizionale anche nei casi in cui si darà un'interpretazione attuale del patrimonio architettonico tradizionale,

In particolare devono essere evitati :

- lastre di cemento amianto, lamiera e simili per coperture;

- balconi aventi sporgenze ed estensioni eccessive, disegni, colori e trattamenti superficiali che rompano la continuità dei murali o degli edifici a filo strada ;

- materiali e finiture dei prospetti, delle coperture a tetto e degli infissi che, caso per caso, risultino in contrasto con la edificazione esistente al contorno, senza tenere conto di isolati esempi recenti non inseriti nell'ambiente;

- insegne pubblicitarie, illuminazione e arredi non coerenti con l'impostazione architettonica generale.

Potranno essere usati - in casi particolari da appurare volta in volta in Commissione Edilizia - materiali moderni il cui uso risulti necessario per situazioni statiche o estetiche eccezionali.

Si consigliano l'uso dei materiali, le lavorazioni e i colori dei fabbricati tradizionali del paese, come rilevati nel Piano Particolareggiato (a mo' d'esempio), ed anche degli abitati vicini; in particolare si raccomanda :

- intonaci fratazzati lisci o rustici (solo come da esempi tradizionali); intonaci fratazzati lisci a filo del pietrame sottostante, seguendo sempre i magisteri documentati con esempi tratti da edifici tradizionali;

- colori tradizionali e colori della gamma delle terre, evitando per i campi estesi le tonalità forti (verde scuro, azzurro, rosso scuro, grigio cemento, ecc.) messe in rilievo, negativamente, negli esempi del Piano Particolareggiato;

- finitura in pietra grezza e lavorata, opere in ferro e legno secondo i modelli tradizionali;

recinzione continua con murali aventi altezza, andamento planimetrico, caratteristiche di finitura ed aperture conformi a quelle prevalenti nel contorno.

95.6 - VALORI AMBIENTALI, ARCHITETTONICI TRADIZIONALI

Con gli elaborati del Piano Particolareggiato, in particolare, il planovolumetrico, i profili regolatori, i rilievi e le schede dei fabbricati, sono stati precisati gli elementi architettonici, tradizionali ed ambientali da mantenere, anche in caso di demolizione e ricostruzione.

In quest'ultimo caso potranno essere autorizzati piccoli spostamenti e varianti, se opportunamente documentati e giustificati. Gli allineamenti dei fabbricati all'interno dei cortili sono indicativi: nel rispetto dei diritti dei confinanti e delle N.T.A., potranno essere proposte dal proprietario o dai proprietari interessati delle varianti (allargamenti, restringimenti, spostamenti) che dovranno essere approvate dall'Amministrazione Comunale.

Oltre i fabbricati compresi negli allineamenti, all'interno dei cortili potranno essere edificati i corpi previsti nei tipi edilizi base e accessori, nel rispetto delle N. T. A. e delle tipologie tradizionali ivi presenti.

Analogamente i suggerimenti proposti nelle schede e nei profili dovranno essere vagliati e rielaborati dai proprietari, dai progettisti e, in ultima analisi, dai rappresentanti della popolazione con l'aiuto degli organi tecnici e della Commissione Edilizia, in modo da garantire un'evoluzione ed una riqualificazione del tessuto urbano.

95.7 - NORME PER I TIPI EDILIZI A1- A2 - A3 - A4 - B1 - B3 - B3

Non essendo individuabili isolati con tipologie uniformi, si sono date norme per le singole sottozone costituite da lotti o gruppi di lotti.

Sottozone A1 : Aree con vecchi edifici il cui rinnovamento potrebbe riqualificare le zone. Sono permesse demolizioni, ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, in conformità alle N. T. A. ed ai tipi edilizi base del P.P.C.S. e del PUC.

Sottozona A2 : Aree con vecchi edifici aventi elementi di valore da mantenere. Sono possibili parziali demolizioni, ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni in conformità alle N.T.A. ed ai tipi edilizi base del P.P.C.S. e del PUC ed alla conservazione degli elementi di valore.

Sottozona A3 : Aree con vecchi edifici da conservare internamente, Sono permessi lavori di ristrutturazione edilizia ai sensi della L.457/78, ampliamenti compatibili coll'insieme e demolizioni di parti aggiunte, nel rispetto delle indicazioni particolari delle schede, dei profili regolatori e del planivolumetrico.

Sottozona A4 : Aree con edifici monumentali soggetti a vincolo di restauro conservativo (ved Art. 95.4).

Sottozona B1 : Edifici recenti non inseriti nell'ambiente urbano circostante. Si consigliano interventi, per ridurre l'impatto negativo, che variano a secondo dei casi: variazioni di colore o di elementi architettonici, sopraelevazione di recinzioni per volumetrie sproporzionate, ecc.

Sottozona B2. : Edifici recenti non contrastanti coll'ambiente circostante. Piccoli interventi migliorativi da studiare caso per caso. (Tenere conto degli eventuali suggerimenti espressi nelle schede singole del P.P.C.S.).

Sottozona B3 : Edificazione recente inserita armonicamente nell'ambiente. Si consiglia la manutenzione dello stato di fatto.

ART. 96 - ZONA "B" - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Questa zona comprende gli isolati adiacenti al vecchio centro quasi interamente edificato con destinazione residenziale o compatibile con essa.

Nel rispetto del tessuto urbano e delle caratteristiche ambientali esistenti, previo parere della Commissione Edilizia, sono approvabili piccoli allargamenti, prolungamenti e rettifiche di strade o piazze per risolvere problemi di traffico, di parcheggio o di suolo pubblico. Detti interventi dovranno interessare soltanto tratti limitati della viabilità al fine di non snaturare il tessuto urbano ed essere eseguiti secondo le tipologie tradizionali (arretramenti in corrispondenza dei passi carrai, slarghi per la sosta, etc,) avendo cura, con l'uso di raccordi arrotondati o comunque simili a quelli esistenti, di non interrompere la continuità dei murali delle recinzioni o dei prospetti esistenti.

Interventi di maggior entità, sia pubblici che privati dovranno essere adeguatamente giustificati dalla particolare rilevanza architettonica degli stessi, dalla dimostrazione di un positivo apporto al tessuto urbano, da importanti motivazioni di ordine sociale ed economico; essi dovranno essere accompagnati da una accurata presentazione grafica estesa a tutto il contorno urbano (in un raggio di almeno 50 mt.), foto, fotomontaggi colorati, vedute prospettiche colorate, modellini in scala, eventuali studi economici.

Particolare attenzione dovrà essere posta sugli edifici e manufatti che presentino rilevanza architettonica, storica ed ambientale, costituiscano elementi unici distintivi del paese e ne caratterizzino l'attuale profilo urbano costituendo una componente essenziale del suo patrimonio culturale.

In tali casi si cercherà di favorire, anche con opportuni incentivi, gli interventi di recupero da realizzare con le moderne tecnologie e materiali e con criteri culturali tendenti a salvaguardare e tramandare queste testimonianze edilizie ed urbane delle comunità succedutesi nel paese, permettendone, nel contempo, il riutilizzo secondo le esigenze abitative attuali.

Le demolizioni, le nuove costruzioni, le ricostruzioni, le sopraelevazioni e gli ampliamenti saranno soggetti alle seguenti norme:

1) compatibilmente con la situazione edilizia esistente al contorno, che dovrà essere adeguatamente documentate con planimetrie e foto estese ad un raggio di almeno 50 mt. e previo parere della Commissione Edilizia, i nuovi fabbricati potranno sorgere a filo strada od in arretramento o con corpi all'interno dei cortili (tipi edilizi tradizionali); in questi due ultimi casi l'eventuale recinzione verso la strada sarà del tipo chiuso, in muratura avente una altezza pari alla media di quella delle recinzioni del contorno, circa mt. 2,50, o del tipo a giorno delle stesse tipologie esistenti nelle recinzioni del contorno. In ogni caso dovrà armonizzarsi con quelle degli edifici al contorno.

I corpi all'interno dei lotti e le parti dei cortili visibili dall'esterno devono essere mantenute decorosamente.

2) Indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,8 mc/mq; nel caso di demolizione e ricostruzione, l'indice può essere superiore a 2,8 mc/mq ma, in tale eventualità, non eccedente il 70% del volume preesistente.

Potranno essere redatti piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate estesi ad una superficie non inferiore a mq. 15.000 o, per i soli Piani Particolareggiati, ad una superficie inferiore, ma comprendente un intero isolato; la densità fondiaria massima potrà essere di 4,5 mc: mq ove siano assicurate le dotazioni minime previste dalle vigenti norme regionali per gli abitanti corrispondenti al volume progettato eccedenti 2,8 mc/ mq.

3) altezza massima non superiore ad una volta e mezzo la larghezza stradale e, in ogni caso, non superiore a mt. 7,50 od a mt. 10,50 solo in caso di Piano Particolareggiato o Lottizzazione convenzionata; per le sole costruzioni in arretramento l'altezza massima va computata con riferimento alla somma della larghezza stradale e dell'arretramento; i corpi interni al cortile, di tipo tradizionale, potranno raggiungere un'altezza massima di mt. 4,50, comprendendo in essa le coperture a tetto, eventuali parapetti di terrazze e qualsiasi sovrastruttura; entro questa stessa altezza devono rientrare tutti i corpi accessori;

4) lungo le strade l'altezza minima dei fabbricati non dovrà essere inferiore a mt. 3,60; nell'altezza potranno essere compresi cornicioni, parapetti, mantovane etc.;

5) i nuovi fabbricati, salvi i diritti dei confinanti, potranno sorgere in aderenza ai confini laterali dei lotti; in caso contrario, salvi sempre i diritti dei confinanti, le pareti finestrate dei nuovi edifici dovranno avere un distacco minimo di mt. 8,00 da qualsiasi corpo di fabbrica, anche se facente parte dello stesso edificio, salvo quanto disposto dall'art. 4; il distacco tra le pareti dei nuovi edifici ed i confini laterali dei lotti ineditati, salvi i diritti dei confinanti, deve essere mantenuto di m. 4,00; il distacco delle pareti dal confine posteriore del lotto dovrà essere, salvi i diritti dei confinanti, di mt. 4,00 , e comunque di mt. 8,00 dai fabbricati esistenti, salvo i corpi accessori e tradizionali e quanto disposto nell'art.4; per i lotti d'angolo, prospettanti cioè a due strade, si intenderanno come confini posteriori, relativamente ai corpi di fabbrica che li fronteggiano, i confini degli altri lotti con esclusione dei primi 12,00 metri misurati a partire dalle rispettive strade; questi primi 12,00 metri saranno considerati come confini laterali agli effetti del conteggio delle distanze; non costituiscono corpo di fabbrica piccole sporgenze o rientranze, balconi o verande purchè inferiori a mt. 2,50.

Agli effetti del conteggio del distacco minimo dalle pareti finestrate, non debbono essere considerati i "corpi di fabbrica" costituiti dalle recinzioni in muratura chiusa con addossati vani accessori (garages, loggiati, cantine, depositi agricoli e simili) o corpi interni al cortile (vani di tipi edilizi tradizionali) purchè rientranti nei limiti massimi d'altezza previsti per detti tipi edilizi.

Nei lotti aventi dimensioni del lato strada o in profondità minore di mt. 20,00, in caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, i distacchi di dette pareti dai fabbricati o dai confini del lotto potranno essere ridotti, nel rispetto dei minimi stabiliti dalle disposizioni del Codice Civile, rispettivamente a metri 3,00 e a metri 1,50.

Nei tratti con tessuto urbano già definito la distanza dei fabbricati dall'asse stradale può essere inferiore a mt. 4,00 e dagli edifici antistanti pari alla larghezza stradale.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, anche nei lotti aventi dimensioni superiori a mt. 20,00, è consentita la apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopradescritte, purchè nel rispetto delle distanze minime stabilite dalle disposizioni del Codice Civile, cioè a mt. 3,00;

6) i nuovi corpi di fabbrica paralleli alle pubbliche strade non potranno avere una profondità superiore a mt. 14,00, compresi eventuali balconi e verande, se finestrati su ambo i lati; a metri 7,00 se finestrati solo da un lato; sono esclusi da questa norma i corpi interni al cortile, anche se addossati ai corpi paralleli alla strada, purchè rispettino le norme dei commi 1) e 3) del presente Articolo;

7) indice fondiario di copertura inferiore a 0,60 mq/ mq ;

8) la superficie minima dei lotti è pari a quella esistente per ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e lotti interclusi o già definiti; a mq. 210 per i lotti ineditati di nuova formazione;

9) in ogni lotto, in caso di nuove costruzioni o ricostruzioni, dovrà essere previsto uno spazio per parcheggio privato pari ad 1,00 mq ogni 10 mc di costruzione;

10) Le demolizioni e tutti gli interventi riguardanti edifici o manufatti aventi particolari pregi ambientali, storici o tradizionali, sono soggette ad autorizzazione; la domanda deve essere corredata da:

- disegni planimetrici dell'opera e del contorno urbano in un raggio di almeno 50 mt;

- rilievo completo planoaltimetrico, scala 1:100 del manufatto e foto a colori, con indicazione delle parti da demolire;

- dichiarazione del proprietario sulle motivazioni della demolizione, accompagnata, in caso di degrado e grave pregiudizio dell'incolumità pubblica, da relazione di un tecnico laureato precisante i dissesti statici;

- progetto completo dei nuovi interventi con eventuali fotomontaggi a colori della zona al contorno e modellini a seconda dell'importanza dell'opera, a giudizio della Commissione Edilizia, per documentare il positivo inserimento del nuovo edificio nell'ambiente. L'Amministrazione potrà imporre la ricostruzione fedele di interi fabbricati o di loro parti, ad esempio i portali in pietra, prospetti, loggiati, etc. quando le loro caratteristiche architettoniche o ambientali siano notevoli o non ripetibili in altri edifici del paese;

11) è vietata la demolizione di edifici vincolati ai sensi della L. 1497/39 senza il preventivo parere delle Autorità preposte;

12) sono sempre ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia;

13) l'Amministrazione Comunale può impartire, caso per caso, particolari prescrizioni costruttive ai sensi dell'art. 33 L. 1150/42, o predisporre un quadro di riferimento per settori;

14) in tutti gli interventi dovranno essere precisati i materiali, le lavorazioni, l'aspetto esteriore, i colori e le partiture dei prospetti e degli infissi, avendo cura che non deturpino l'abitato e siano intonati ai valori del paesaggio del contorno urbano anche nei casi in cui si farà uso di un linguaggio architettonico attuale. In ogni caso saranno vietate le coperture in cemento amianto, in lamiera ondulata e simili. Coperture simili saranno permesse per l'esecuzione di abitazioni e locali accessori a condizione che i materiali presentino caratteristiche statiche e igieniche adatte all'uso dei locali.

ART. 97 - ZONA "C" - ESPANSIONE RESIDENZIALE

Comprende le zone non ancora urbanizzate destinate alla espansione residenziale od a destinazioni compatibili con essa.

In queste zone potranno essere reperite le aree per la formazione dei "Piani di Zona" ai sensi della L. 167/62.

Le nuove costruzioni potranno essere realizzate solo previo Piano di Zona o Lottizzazione Convenzionata o Piano Particolareggiato estesi all'intera zona.

Nel caso fosse impossibile convenzionare una lottizzazione estesa all'intera zona, ai sensi della L. R. 20 / 91, potrà essere approntato un piano di lottizzazione per l'intera zona e, dopo la sua approvazione, convenzionare una parte di essa, purchè per essa siano rispettati tutti gli adempimenti imposti dalle vigenti disposizioni.

Tutti gli interventi saranno soggetti alle seguenti normative:

a) la densità territoriale edilizia non dovrà superare 1 mc/ mq;

- b) l'indice fondiario di copertura dovrà essere inferiore a 0,50 mq/mq;
- c) l'altezza massima dovrà essere inferiore a mt. 7,50;
- d) l'altezza minima dovrà essere non inferiore a mt. 3,60;
- e) i distacchi tra i fabbricati non in aderenza non inferiori a mt. 8,00;
- f) l'altezza massima può essere maggiorata di mt. 2,50 per fabbricati su pilotis, se estesi all'intero isolato;
- g) il piano pilotis dovrà essere esteso ad un intero isolato;
- h) la recinzione verso la strada dovrà essere prescritta nelle norme edilizie della lottizzazione o del Piano Particolareggiato o del Piano di Zona e potrà essere per tutti i lotti dell'insediamento o chiusa,

di tipo tradizionale, o a giorno con basamento in muratura e aperture più o meno ampie; le recinzioni chiuse del lotto verso le altre proprietà non dovranno superare i mt. 2,50 di altezza;

i) in ogni lotto dovrà essere riservato uno spazio per parcheggio pari a 1 mq ogni 10 mc di costruzione (art. 2 della L. 122/89); inoltre, devono aggiungersi 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico - escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi - ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento destinati alle attività commerciali e direzionali.

ART. 98 - ZONA "D" - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Comprende le parti del territorio comunale destinato a nuovi insediamenti a carattere industriale, estrattivo, artigianale e commerciale o ad essi assimilati.

Per tutte le zone, salvo quanto stabilito con le normative particolari di ogni sottozona, valgono le seguenti norme:

1) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, verde pubblico od a parcheggi (escluse le sedi viarie) deve essere pari al 10% dell'intera superficie destinata all'insediamento, e comunque in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione (L. 122/89, art. 2); oltre a queste superfici, devono aggiungersi 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico - escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi - ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento destinati alle attività commerciali e direzionali;

2) la densità edilizia, il rapporto di copertura e l'altezza massima delle costruzioni sono definite dalla funzionalità dell'impianto, dai distacchi minimi tra i fabbricati e dai confini del lotto, dal corretto inserimento nel paesaggio circostante;

3) i distacchi delle costruzioni dai confini del lotto e dalle strade devono essere pari ad un terzo della altezza, con un minimo di 6 mt.; dalla S.P. Nuraminis-Samatzai il distacco minimo sarà di mt. 20;

4) sui confini del lotto non prospettanti a strade sono ammesse costruzioni in aderenza aventi un'altezza massima di mt. 8,00;

5) la forma e le dimensioni dei lotti previsti nei piani urbanistici approvati sono da ritenersi indicative e possono essere variate nelle richieste di concessione;

6) è vietata la costruzione di edifici per abitazioni ed uffici, eccettuati:

a) l'abitazione del personale di custodia e famiglia;

b) i locali per la mensa del personale di servizio, con annessi servizi, spogliatoi, cucine e locali di sosta;

c) gli uffici direzionali, tecnici ed amministrativi strettamente necessari all'impianto.

7) la larghezza delle carreggiate delle strade deve essere minimo di mt. 8.00 e in larghezza non inferiore a mt. 10.

ART. 99 - SOTTOZONA D 1 - ARTIGIANALE -COMMERCIALE

Comprende la zona sita in prossimità del centro abitato, sulla S.P. Nuraminis - Samatzai ed è destinata ad insediamenti artigianali, commerciali e piccole industrie non moleste nè nocive per l'abitato.

Valgono le norme di cui all'Art. 98 salvo quanto appresso:

- 1) - L'edificazione è subordinata alla predisposizione di Piani Particolareggiati o di Piani di Lottizzazione approvati a termini di legge.
- 2) - Ogni intervento deve essere collegato con la viabilità principale del territorio, definita dai citati Piani, con accessi funzionali.
- 3) - Gli oneri di urbanizzazione sono regolamentati dal D. ASS. EE. LL.F.U. n. 70 del 31.01.1978.
- 4) - L'indice copertura è fissato in un massimo di 0,50 mq/mq fondiario.
- 5) - I distacchi delle costruzioni dei confini del lotto non dovranno essere inferiori a mt. 5,00.

ART. 100 - SOTTOZONA D2 - COMPLETAMENTO INDUSTRIALE

In tale zona valgono le norme dell'art. 98 salvo quanto appresso:

- 1) Nelle aree delle industrie esistenti (Italcementi, Calcldrata) e piccoli ampliamenti adiacenti sono consentiti interventi di completamento industriale tramite concessione diretta purchè i progetti edilizi siano corredati da un piano di inquadramento dell'intera area recante l'indicazione dei fabbricati e servizi esistenti, di quelli progettati e programmati per il futuro, lo studio dei collegamenti alla viabilità esistente ed una relazione illustrativa con la verifica degli indici del presente Piano Urbanistico Comunale;
- 2) la planimetria generale deve essere in scala non inferiore a quella della mappa catastale;
- 3) le cessioni di aree di cui all'Art. 98, comma 1, ove si dimostri che in queste zone non sono necessarie, possono essere monetizzate a favore dell'Amministrazione Comunale che dovrà destinare le somme così ricavate alla costruzione di opere di urbanizzazione in altre parti del suo territorio comunale.

ART. 101 - SOTTOZONA D3 - CAVE

Comprende le parti del territorio interessate alla coltivazione di cave.

Sono state individuate le zone di scavo e quelle di rispetto.

Sarà seguita la Legge Regionale 30/89.

ART. 102 - ZONA "E"

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.

102.1 - Criteri generali per l'edificazione nelle zone "E"

Salvo quanto stabilito per ciascuna sottozona nel successivo Art. 103, sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) fabbricati per agriturismo (così come normati al paragrafo 102.2)
- 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 tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

Gli indici edificatori massimi da applicare - salvo quanto stabilito successivamente per le zone "E2d" - sono i seguenti:

- 0.20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lett. a). Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice 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;
- 0.03 mc/mq per le residenze;
- 0.01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lett. c);

- 0.10 mc/mq per le strutture cui alla lett. d). 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), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale EE.LL., sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1 , salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0.50 .

Per le residenze, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1.00, escluse le zone "E2d" per le quali è previsto un minimo di 5 Ha.

Al fine di raggiungere le suddette superfici minime o indicate nei successivi articoli, potranno essere utilizzati anche appezzamenti di terreno non contigui.

L'Ufficio Tecnico Comunale curerà l'iscrizione di detta area in apposito registro e la loro delimitazione in apposita planimetria catastale.

Il registro e la planimetria catastale dovranno essere redatti e bollati a norma di legge e custoditi a cura dell'Ufficio Tecnico e consultabili da parte del pubblico.

L'Ufficio Tecnico dovrà, a richiesta, rilasciare apposita certificazione sulla iscrizione o meno dei terreni nel registro e nella planimetria su descritti.

Nei certificati di destinazione urbanistica dei terreni agricoli dovranno essere annotate le loro iscrizioni nel registro e nella planimetria suddescritti.

102.2 - Restauro e ampliamento

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 la demolizione e la 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 alle presenti norme.

102.3 - Annessi rustici, allevamenti zootecnico industriali e altri insediamenti produttivi agricoli.

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 mt. per avicunicoli e 250 mt. per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali "A", "B", "C", "G". Nelle aree poste nella direzione dei venti dominanti di nord-ovest, esattamente tra la sottozona "D1" e la comunale Samatzai-Segariu, queste distanze dovranno essere raddoppiate.

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 sopra, non si applicano agli impianti di acquacoltura 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 "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti, alla data di entrata in vigore del presente Piano Urbanistico, 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 tutte gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato 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 gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50 % del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.

Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia.

102.4 - Edifici in fregio alle strade e alle zone umide.

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. n. 1404/68, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali (vedere art. 106), sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della L. 457/78;
- 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 edilizi saranno autorizzati purchè 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, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 102.2, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art 102.1.

102.5 - Smaltimento dei rifiuti

Ferme restando le prescrizioni di cui alla L. 319/76, e circolare di attuazione, e fino alla 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; 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.

102.6 - Agriturismo

È consentito, nelle zone "E", l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione edilizia 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 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 agroturistica 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.

102.7 Punti di ristoro.

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purchè di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative. 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 fino 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 3.00 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di 3.00 ha relativa al fondo agricolo dove è definito.

102.8 - Tipi edilizi, distanze dai confini e altezze massime, varie.

L'altezza massima delle residenze sia di mt. 7,30, cioè di due piani fuori terra o di un piano pilotis avente altezza massima mt. 4,20 all'imposta del primo solaio e di un piano superiore.

Per gli edifici destinati ad uso agropastorale l'altezza è libera.

I distacchi dai confini del lotto siano maggiori di mt. 6.00, se il fabbricato non sorge in aderenza; in quest'ultimo caso dovrà essere valutata la possibilità di arrecare danno alle coltivazioni o ai lotti vicini ed il rispetto delle norme igieniche (distacchi da stalle o concimaie esistenti); dal ciglio delle strade vicinali ed interpoderali i fabbricati dovranno distare almeno mt. 6,00; da tutte le altre strade i fabbricati dovranno distare almeno mt. 20.00.

Le stalle e concimaie siano rispondenti come caratteristiche costruttive alle norme igieniche vigenti ed ai seguenti distacchi: 25 mt. dai fabbricati per residenza e dai confini del lotto le concimaie; 10 mt. dai fabbricati e dai confini del lotto le stalle.

Siano realizzate, a cura e spese del richiedente, la viabilità d' accesso al lotto, lo smaltimento delle acque di rifiuto, l'approvvigionamento idrico.

Le recinzioni, anche provvisorie od a siepe, i fossati, i pozzi, tubazione di scarico dell'acqua, i cavi elettrici e telefonici devono distare dall'asse di qualsiasi strada un minimo di mt. 3.50.

I cavi e le tubazioni interrato dovranno essere poste in opera alla profondità minima di mt. 1.00 ed adeguatamente protetti.

Per impianti di interesse pubblico, quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, può essere rilasciata concessione edilizia con un indice fondiario per le residenze fino a 1 mc/mq previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla-osta dell'Assessore Regionale EE.LL.

Attorno alle sorgenti, per un raggio di mt. 300, saranno vietate stalle e concimaie.

ART. 103 - Normativa per le singole sottozone agricole

103.1 Sottozona "E1"

Colture viticole, specializzate.

Si auspica il mantenimento delle colture.

Per i corpi aziendali siti in questa zona possibilità di accorpamento, ai sensi della "Direttiva per le zone agricole" della Regione Autonoma della Sardegna (DPGR n. 228/94), con terreni delle altre zone "E".

103.2 Sottozona "E2"

103.2.1 subzona "E2a"

Terreni ricadenti nei comprensori irrigui di Senorbì sud e Ussana.

Destinazioni preferenziali agricole, specializzate.

Possibilità di accorpamento con terreni delle altre zone "E".

103.2.2 subzona "E2b": terreni non irrigui ma con buona capacità agricola.

Preferenza per l'attività agricola ma con possibilità di impiantare servizi per l'agricoltura e la pastorizia, specie a servizio dell'adiacente zona irrigua.

Possibilità di accorpamento con terreni delle altre zone "E".

103.2.3 subzona "E2c": terreni con minori capacità agricole.

Destinazione preferenziale alle attività di trasformazione dei prodotti agro-pastorali, all'agriturismo, ai punti di ristoro, alle attività sportive, alle colture previste nelle tabelle della zonizzazione agricola, al consolidamento dei terreni, al pascolo, al rimboschimento.

Possibilità di accorpamento con terreni delle altre zone "E".

103.2.4 subzona "E2d": terreni compresi tra la circonvallazione e l'abitato, con buone capacità agricole.

Si mantiene la limitazione dell'edificabilità per residenze prevista dalle attuali norme ["Direttiva per le zone agricole" della R.A.S. (DPGR n. 228/94)]:

1. L'indice di fabbricabilità fondiaria deve essere inferiore a 0.01 mc/mq per le residenze, a 0.03 mc/mq per le attrezzature e fabbricati ad uso agricolo o zootecnico.

2. Sono vietate le costruzioni di stalle e concimaie.

3. Il volume degli impianti deve essere inferiore a 1.000 mc.

4. La superficie aziendale minima non deve essere inferiore a Ha 5.

Possibilità di accorpamento con terreni delle altre zone "E" purchè il 51 % delle aree costituenti l'azienda ricadano entro il raggio di 1 km dal centro edificato (Zone "A", "B", "C",) utilizzando prioritariamente le suddette aree ricadenti nel raggio di Km 1, ai fini volumetrici gli indici delle rispettive zone "E" per ciascuno dei terreni accorpati.

Nel caso di accorpamenti, la superficie minima del lotto della zona E2d, sul quale avverrà l'edificazione, dovrà essere di mq. 5.000 (Ha 0.5).

Limitazione per insediamenti di attrezzature e servizi nocivi all'abitato, sia per l'inquinamento chimico che acustico.

103.3 Sottozona "E5"

Aree marginali per l'agricoltura.

Si incentivano le operazioni tendenti alla stabilità ambientale, alla attività di trasformazione di prodotti agro-pastorali, alla formazione di servizi, agriturismo, punti di ristoro, attività sportive e ricreative.

Possibilità di accorpamento dei terreni con la zona "E".

ART. 105 - ZONA "G" - SERVIZI GENERALI

Questa Zona comprende tutte le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, e a servizi di interesse generale, quasi del tutto edificate.

Ad esempio, sono inseriti in Zona "G" l'impianto per la potabilizzazione e depurazione delle acque, la discarica e/o l'inceneritore, il cimitero, e simili.

Sono ancora le aree per le attività di servizio cittadino:

- per l'istruzione e collegate all'istruzione di secondo grado;
- sanitarie, assistenziali, di custodia ed uso di beni culturali;
- amministrative, per il credito, le assicurazioni, le comunicazioni, la politica;
- ricettive e di ristoro;
- sportive; ricreative in genere e del tempo libero;
- miste di natura commerciale per uffici e altri servizi generali integrati con la residenza;
- artigianali non inquinanti né rumorose.

L'indice territoriale massimo è di mc/mq 0,01, con possibilità di incremento previa predisposizione di piano attuativo interessante la Zona non ancora edificata o, in caso di ampliamento o varianti, l'intera porzione della Zona "G" (art. 4 DAREL n. 2266/U del 20-12-1983).

105.1 - INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI

Gli interventi ammissibili in zona "G" sono:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- modifiche di destinazione fra gli usi consentiti;
- opere interne;
- demolizioni totali senza ricostruzione.

105.2. - SPAZI RISERVATI AD ATTIVITÀ COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO E A PARCHEGGI

Le dotazioni minime di legge in Zona "G" devono essere assicurate sia in caso di concessione edilizia, sia di strumenti urbanistici attuativi.

Oltre alle superfici per parcheggi stabilite dall'art. 2 della L. 122/89 (1 mq / 10 mc), devono aggiungersi 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico - escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi - ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento destinati alle attività commerciali (art. 8 DAREL n. 2266/U del 20-12-1983).

105.3 - Tipi edilizi, distanze dai confini e altezze massime, varie.

L'altezza massima delle residenze sia di mt. 7,30, cioè di due piani fuori terra o di un piano pilotis avente altezza massima mt. 4,20 all'imposta del primo solaio e di un piano superiore.

Per gli edifici destinati ad altri usi consentiti l'altezza è libera.

I distacchi dai confini del lotto siano maggiori di mt. 6.00, se il fabbricato non sorge in aderenza; in quest'ultimo caso dovrà essere valutata la possibilità di arrecare danno alle coltivazioni o ai lotti vicini ed il rispetto delle norme igieniche; dal ciglio delle strade vicinali ed interpoderali i fabbricati dovranno distare almeno mt. 6,00; da tutte le altre strade i fabbricati dovranno distare almeno mt. 20.00.

Siano realizzate, a cura e spese del richiedente, la viabilità d' accesso al lotto, lo smaltimento delle acque di rifiuto, l'approvvigionamento idrico.

Per impianti di interesse pubblico, può essere rilasciata concessione edilizia diretta.

ART 106 - ZONA "H"

Nella zona H sono ammesse di norma soltanto le coltivazioni agrarie, la conservazione dei boschi ed alberature esistenti, la manutenzione e sistemazione igienica dei fabbricati esistenti ed il completamento degli impianti ed opere pubbliche esistenti.

Saranno ammessi soltanto parcheggi e fabbricati rurali a servizio delle aziende agricole ed opere pubbliche nel limite di densità territoriale di 0,001 mc/mq.

Le recinzioni, anche se provvisorie od a siepe, i fossati, pozzi, tubazioni di scarico o di approvvigionamento dell'acqua, i cavi elettrici o telefonici, dovranno distare dall'asse di qualsiasi strada un minimo di metri 4,00.

Saranno ammessi i passaggi di cavi o tubi interrati se posti in opera alla profondità minima di mt. 1,00 ed adeguatamente protetti.

106.1 SOTTOZONA H1

Nel cimitero comunale sono consentite le costruzioni funerarie rispondenti al progetto di utilizzazione approvato. A norma del R.D. 1265/34, nell'area circostante non è consentito alcun tipo di costruzione per un raggio di mt. 200.

106.2 SOTTOZONA H2

Comprende le fasce di rispetto stradale (D.M. 1404/68, art. 4) ad ambo i lati della carreggiata, lungo le strade extraurbane.

Le fasce di protezione per le strade extraurbane sono determinate dal DMLP 1404/68 in attuazione dell'art. 19 della L. 765/67, per quanto non in contrasto col Codice Stradale DLE 285/92, e restano comunque ferme le disposizioni di cui agli articoli 892 e 893 del Codice Civile.

La fascia di terreno, esterna al confine stradale, è inibita alla realizzazione da parte dei proprietari del terreno di costruzioni, depositi e simili.

È vietato anche (art. 16 del DLE 285/92):

- aprire canali, fossi o opere di escavazione nei terreni laterali alle strade;
- costruire, ricostruire o ampliare edifici di qualsiasi tipo e materiale.

Ai sensi del DMLP 1404/68 art. 4 le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono così da stabilire:

- mt. 30.00 nella strada SS. 128;
- mt. 20.00 nella strada S.P. Nuraminis-Pimentel e in tutte le strade comunali (intercomunali Samatzai, Villagreca, Serrenti, Segariu, Guasila, Donori).

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

106.2.1 INCROCI

Come da art. 5 del citato DMLP 1404/68 e art. 16 comma 2 del DLE 285/92, in corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime citate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio delle distanze succitate, afferenti alle rispettive strade, e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Ai sensi dell'art.18 comma 2 del citato DLE 285/92 intorno al centro abitato in corrispondenza di intersezioni stradali a raso con la strada Provinciale Nuraminis-Pimentel e con le strade comunali, alle fasce di rispetto devesi aggiungere l'area di visibilità come descritta per gli incroci extraurbani.

Ai sensi dell'art. 17 comma 1 del citato DLE 285/92, fuori dei centri abitati, all'interno delle curve devesi assicurare, fuori della proprietà stradale, una fascia di rispetto, inibita a qualsiasi tipo di costruzione, di recinzione, di piantagione, di deposito.

All'esterno delle curve si osservano le fasce di rispetto stabilite per le strade in rettilineo.

106.2.2 CORSI D'ACQUA

Comprende le fasce di rispetto paesistico-ambientale di larghezza 150 metri ad ambo i lati dei corsi d'acqua a partire dall'asta del fiume, ai sensi della L. 431/85 art. 1.

106.3 SOTTOZONA H3 - AREE ARCHEOLOGICHE IN VIA DI PERIMETRAZIONE

Comprende le fasce di rispetto paesistico-ambientale, ai sensi della L. 431/85 art. 1, intorno alle zone di interesse archeologico, nuraghe Samatzai, Domus de Janas presso il nuraghe Oliri, zona adiacente alla Chiesa di S. Pietro, e tutte le altre località riportate nella Relazione Generale.

In assenza della definitiva perimetrazione dei singoli siti di interesse storico-archeologico si circoscrivono quelli già conosciuti all'interno di un'area di rispetto paesistico-ambientale ai sensi della L.1497/39, avente generica forma circolare e raggio 50 metri con centro nel sito, sovrapposta alla Zonizzazione .

In tale areale sono permessi tutti gli interventi consentiti dalle rispettive Zone Omogenee di appartenenza, con alcune cautele:

- effettuare scavi per fondazioni, canalizzazioni, ecc.;
- coltivare cave, torbiere, ecc.;
- arare a scasso

INDICE

NORME DI ATTUAZIONE

ART. 94 - Zone territoriali omogenee	Pag. 49
Art. 95. - zona a - centro storico	Pag. 49
95.1 – riferimenti normativi	Pag. 49
95.2 – autorizzazioni	Pag. 49
95.3 - concessioni edilizie	Pag. 49
95.4 - edifici vincolati	Pag. 50
95.5 - normativa per i nuovi interventi	Pag. 50
95.6 - valori ambientali, architettonici tradizionali	Pag. 51
95.7 - norme per i tipi edilizi a1- a2 - a3 - a4 - b1 - b3 - b3	Pag. 52
Art. 96 - zona b - completamento	Pag. 52
Art. 97 - zona "c" espansione residenziale	Pag. 55
Art. 98 - zona d: insediamenti produttivi	Pag. 56
Art. 99 - sottozona d 1 - artigianale -commerciale	Pag. 56
Art. 100 - sottozona d2 - completamento industriale	Pag. 57
Art. 101 - sottozona d3 - cave	Pag. 57
Art. 102 - zona "e"	Pag. 57
102.1 - criteri generali per l'edificazione nelle zone "e"	
102.2 - restauro e ampliamento	
102.3 - annessi rustici, allevamenti zootecnico industriali e altri insediamenti produttivi	agricoli.
102.4 - edifici in fregio alle strade e alle zone umide.	
102.5 - smaltimento dei rifiuti	
102.6 - agriturismo	
102.7 - punti di ristoro.	
102.8 - tipi edilizi, distanze dai confini e altezze massime, varie.	
Art. 103 - normativa per le singole sottozone agricole	Pag. 61

103.1 sottozona "e1"

103.2 sottozona "e2"

103.2.1 subzona "e2a"

103.2.2 subzona "e2b":

103.2.3 subzona "e2c":

103.2.4 subzona "e2d":

103.3 sottozona "e5"

Art. 105 - zona "g" - servizi generali Pag. 62

105.1 - interventi ammessi in assenza di piani attuativi

105.2. - spazi riservati ad attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi

105.3 - tipi edilizi, distanze dai confini e altezze massime, varie.

Art 106 - zona h Pag. 63

106.1 sottozona h1

106.2 sottozona h2

106.2.1 incroci

106.2.2 curve

106.2.3 incroci nel centro abitato

106.2. Corsi d'acqua

106.3 sottozona h3

Art. 107 - Studio Di Compatibilità' Paesistico-Ambientale Pag. 65

107.1 - Rischio Geologico E Idrogeologico

107.1.1. - Zone Ristagno Acque

107.1.2. - Zone Attorno Al Rio Mannu

107.1.3. - Zone Varie (Vedere Carte Tematiche).

107.2. - Rischio Morfologico E Ambientale

107.2.1. - Analisi D'impatto Visivo

107.3. - Rischio Archeologico

107.4. - Consumi Idrici Energetici

107.5. - Disponibilità' Servizi.

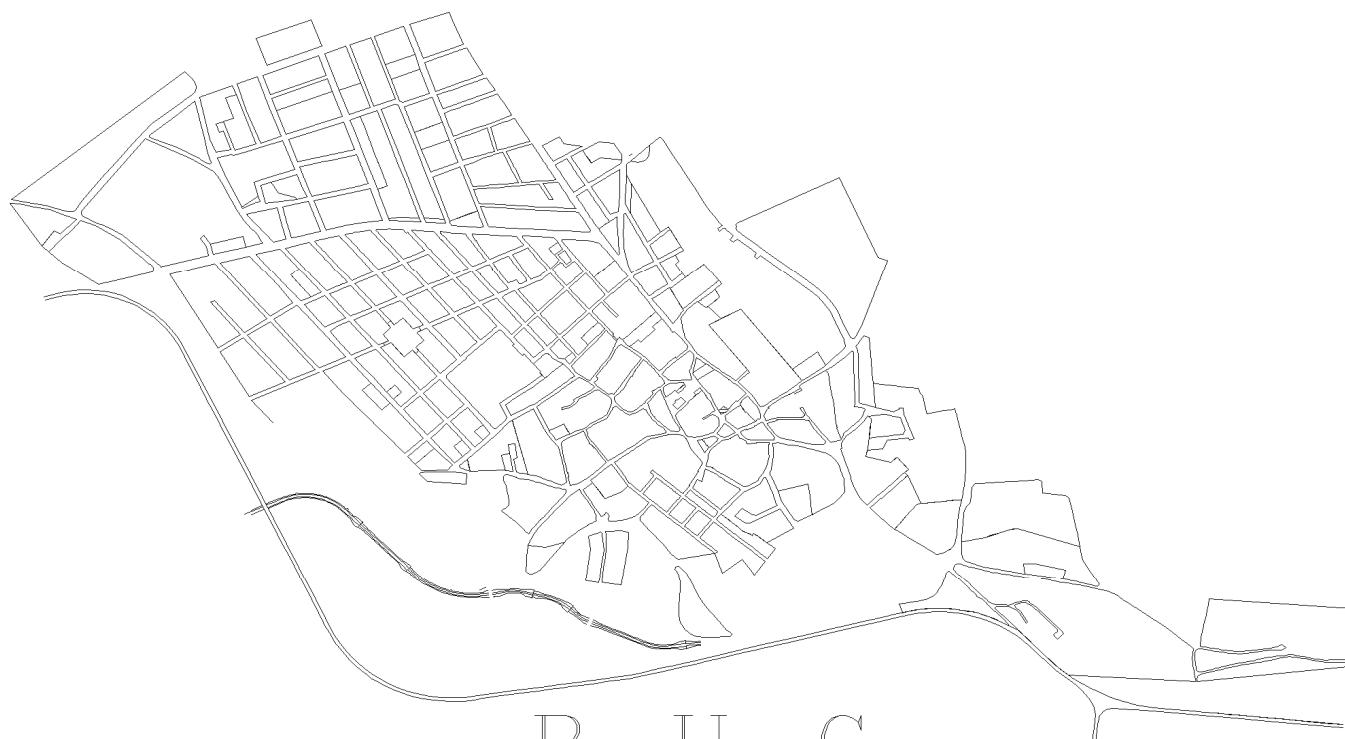
107.6. - Fattori Di Sviluppo E Miglioramento Ambiente

107.7. - Fattori Sociali

108. - Opere Pubbliche Pag. 67

109 - Procedure e contenuti dello studio di compatibilità paesistico ambientale Pag. 67

COMUNE DI USSANA



P. U. C.

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° __ del _____.2014

SCALA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
(con evidenziazione delle varianti)

VARIANTE

DATA Agg. AGOSTO 2014

TAVOLA

PROGETTISTA

Ing. Massimiliano Schirru

COMUNE DI USSANA

Provincia di Cagliari



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

PARTE PRIMA

1) FINALITÀ DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Tutti gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale sono soggetti alle leggi vigenti in materia, alle Norme di Attuazione (in breve **NdA**) ed al Regolamento Edilizio (in breve **R.E.**), oltre che alle previsioni degli elaborati grafici del Piano Urbanistico Comunale (in breve **P.U.C.**).

In particolare le Norme di Attuazione consentono di:

- definire, per tutto il territorio comunale, classi relative ai possibili processi di trasformazione;
- definire, per l'intero territorio comunale, zone omogenee in relazione alla destinazione d'uso attuale e potenziale indicando i parametri urbanistici ed edilizi da adottare per gli interventi prevedibili;
- individuare gli strumenti attuativi e gestionali necessari per realizzare gli interventi ammissibili nonché le procedure idonee per la concreta fattibilità degli interventi;
- individuare gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia da subordinare agli strumenti urbanistici e quelli che comunque possono essere attuati in assenza di detti strumenti;
- disciplinare, nel caso di trasformazioni rilevanti, le modalità esecutive cui devono attenersi i soggetti attuatori, sia pubblici che privati, per realizzare gli obiettivi previsti dal P.U.C..

2) OGGETTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia che modifichino o alterino lo stato naturale o antropizzato del suolo, del sottosuolo e del soprassuolo sono oggetto delle Norme di Attuazione.

Per attività di trasformazione urbanistica si intendono:

- le attività di trasformazione edilizia;
- la modellazione del terreno finalizzata a qualsiasi uso;
- la modifica della struttura fondiaria;
- l'occupazione del suolo, anche temporanea, con strutture, materiali ed infrastrutture.

Per attività di trasformazione edilizia si intendono:

- gli interventi su edifici esistenti;
- gli interventi di ampliamento;
- gli interventi di nuova costruzione;
- gli interventi diversi o per opere minori;
- le variazioni di destinazione d'uso.

3) CAMPO DI APPLICAZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Le Norme di Attuazione del P.U.C. trovano applicazione su tutto il territorio comunale e per tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia.

Tutti i soggetti pubblici e privati che propongono interventi nel territorio devono perciò osservare le procedure previste dalle Norme di Attuazione.

4) CLASSIFICAZIONE TERRITORIALE

Il territorio comunale di Ussana è suddiviso in quattro classi secondo il grado di trasformazione attribuibile alle varie parti in base allo stato di fatto, allo stato di diritto, nonché al nuovo assetto che il P.U.C. intende dare al sistema urbano ed a quello extra-urbano.

Sono state individuate, sulla base delle indagini territoriali, le seguenti classi:

Classe I: *territorio antropizzato ed accentrato;*

Classe II: *territorio suscettibile di future trasformazioni controllate;*

Classe III: *territorio agricolo;*

Classe IV: *territorio di particolare pregio ambientale o sottoposto a vincolo.*

Classe I

Sono le parti del territorio urbanizzato in cui sono localizzate aree a diversi livelli di trasformazione quali:

- il centro storico quale parte della città consolidata da tutelare, incluse le preesistenze storiche ed archeologiche;
- le parti di più recente edificazione in corso di adeguamento o di ristrutturazione;
- le zone considerate di completamento dal P.U.C., già edificate in tutto o in parte sulla base di strumenti attuativi che necessitano di adeguarsi ad alcune mutate condizioni dell'attuale assetto urbano;
- le zone di espansione del precedente strumento urbanistico pianificate, già completate o in corso di avanzata realizzazione o comunque con strumenti attuativi "in itinere";
- le aree di edilizia economica e popolare;
- tutte le aree e gli edifici destinati a servizi generali e gli spazi pubblici destinati a verde attrezzato, verde di rispetto, viabilità.

Classe II

Sono le parti del territorio suscettibili di futura urbanizzazione caratterizzate dall'essere in posizione di massima accessibilità rispetto alla città consolidata.

In esse sono localizzate:

- le aree di espansione residenziale, nonché le relative aree destinate a servizi generali;
- le aree individuate come zone per servizi generali e del terziario con funzione strategica per la nuova identità urbana e per il riequilibrio dello schema di assetto futuro del territorio, gli spazi pubblici destinati a verde attrezzato, il verde di rispetto, le aree di riqualificazione ambientale;
- la viabilità correlata con le aree di espansione, all'interno del territorio già urbanizzato in posizione marginale o da sottoporre a ristrutturazione urbanistica;
- le aree ed edifici produttivi o per servizi tecnologici dismessi da ristrutturare con mantenimento di alcuni caratteri e destinazioni originali.

Classe III

Sono le parti di territorio a vocazione produttiva agro-silvo-pastorale, intensiva ed estensiva, a maglia fondiaria ormai strutturata, incluse le preesistenze archeologiche, gli edifici e le loro pertinenze soggetti a particolare tutela, gli edifici rurali e di servizio all'agricoltura, nonché le aree e le attrezzature isolate con speciali destinazioni. All'interno di questa classe territoriale si sviluppano le infrastrutture ferroviarie e viarie con le relative strutture ed aree di servizio e fasce di rispetto.

Classe IV

Sono le parti del territorio che includono le aree naturali di particolare pregio paesaggistico-ambientale, in virtù della presenza di emergenze ambientali, di aree umide e corsi d'acqua, di complessi o singoli episodi di particolare pregio archeologico e storico.

Sono altresì ricomprese le aree sottoposte a particolari vincoli di inedificabilità di legge, da altre normative sovraordinate o dalle presenti norme, quali le fasce di rispetto stradali, quelle lungo i rii e i canali, nonché le fasce di rispetto da particolari infrastrutture quali impianti di depurazione, cimiteri, etc..

5) ZONE OMOGENEE DEL TERRITORIO COMUNALE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della L. 06/08/1967, n. 765 e dell'art. 3 del Decreto dell'Assessore agli EE.LL., Finanze ed Urbanistica della Sardegna, n. 2266/U del 22/12/1983, il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone omogenee:

zone A: *centro storico-artistico o di particolare pregio ambientale o tradizionale;*

zone B: *di completamento residenziale;*

zone C: *di espansione residenziale;*

zone D: *industriali, artigianali e commerciali;*

zone E: *agricole;*

zone G: *servizi generali: edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale;*

zone H: *zone di salvaguardia: parti del territorio di particolare pregio naturalistico, geomorfologico, archeologico, paesaggistico e di rispetto.*

Zona A

~~Comprende le aree del centro urbano che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, comprese le aree libere che per tali caratteristiche possono considerarsi loro parte integrante.~~

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 parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Zona B

~~Comprende le aree del centro urbano totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A (centro storico). Si considerano parzialmente edificate le zone in cui l'area utilizzata non sia inferiore al 20% di quella complessiva, nell'ambito di superfici non superiori ai mq 5.000.~~

Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% di quella complessivamente realizzabile. La verifica della sussistenza del suddetto rapporto deve essere attuata, di norma, per superfici non superiori a 5.000 mq.

Zona C

Comprende le parti di territorio destinate prevalentemente a nuovi complessi residenziali e che risultano inedificate **o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B.**

Zona D

Comprende le aree del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali, **di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca**, o ad essi assimilati, nonché quelle destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi successivamente pianificate ed edificate in tutto o in parte.

Zona E

Comprende le aree destinate ad usi agricoli, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro-pastorale ed alla valorizzazione e trasformazione dei loro prodotti.

Zona G

Comprende le aree del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, **pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale**, quali le strutture del terziario, la residenzialità connessa, le **strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative**, i parchi comunali, **il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori**, impianti di potabilizzazione, inceneritori **e simili**, gli impianti per la valorizzazione di prodotti alimentari in genere.

Zona H

Comprende le aree del territorio che rivestono particolare pregio naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, nonché le zone di rispetto attorno al centro abitato, le fasce lungo le strade statali, provinciali e comunali.

6) ATTUAZIONE DEL P.U.C.: PROGRAMMI, STRUMENTI E STRUTTURE

I soggetti, pubblici e/o privati, aventi diritto danno attuazione al P.U.C. attraverso programmi, strumenti attuativi e strutture di gestione disciplinati dalle Norme di Attuazione.

I programmi di attuazione del P.U.C. sono:

- Il programma pluriennale di attuazione (P.P.A.);
- Il programma integrato d'area (P.I.A.);
- Il programma dei lavori pubblici;
- Il programma dell'Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.);

- L'accordo di programma (A.P.).

Gli strumenti di attuazione del P.U.C. sono:

- Il piano particolareggiato (P.P.);
- Il piano di recupero urbano (P.R.U.);
- Il piano di risanamento urbano (P.Ri.U.)
- Il piano di lottizzazione convenzionata (P. di L.);
- Il piano di edilizia economica e popolare (P.E.E.P);
- Il piano per insediamenti produttivi (P.I.P.);
- La concessione ed autorizzazione edilizia, la **DUAAP**.

Le strutture di gestione del P.U.C. sono:

- L'ufficio tecnico;
- L'ufficio di vigilanza edilizia;
- La commissione edilizia ed urbanistica (Funzioni e compiti indicati nel Regolamento Edilizio).

6.2. PROGRAMMI DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.

6.1.1. Il Programma Pluriennale di Attuazione

Secondo l'art. 23 della L.R. 45/89, l'attuazione dello strumento urbanistico avviene sulla base di programmi pluriennali di attuazione (P.P.A.) definiti dall'Amministrazione comunale, che delimitano le aree, incluse o meno in piani particolareggiati o in piani di lottizzazione, su cui dovranno realizzarsi le previsioni di detti strumenti e le relative urbanizzazioni, con un periodo di tempo non inferiore a tre anni e non superiore a cinque.

Nella redazione del programma deve osservarsi la proporzione, tra aree destinate all'edilizia economica e popolare e aree per l'edilizia privata, stabilita nell'art. 3 della L. 167/62 e ss.mm. e dall'art. 33, comma 5, della L.R. 11/10/1985, n. 23 e ss.mm..

Il programma pluriennale di attuazione, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 45/89, deve contenere:

- una relazione sullo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente;
- la descrizione delle opere pubbliche o di interesse generale da realizzarsi nel periodo di validità del programma;
- la deliberazione degli ambiti e zone di intervento previste dal programma per le varie funzioni urbane.

Il programma segue l'iter di approvazione del Piano Urbanistico Comunale.

6.1.2. Il Programma Integrato d'Area

L'attuazione del programma integrato d'area avviene attraverso contratti (Accordo di Programma) tra soggetti pubblici e privati interessati alla realizzazione delle opere.

Ai sensi della L.R. 26/02/96, n. 14, i **piani programmi** integrati d'area conterranno le analisi seguenti:

- carenze funzionali alla realizzazione degli interventi e degli obiettivi del programma, in relazione alla dotazione di infrastrutture quali viabilità, acqua, energia, depurazione, smaltimento rifiuti, edilizia scolastica, di infrastrutture per le attività artigiane, per le piccole e medie imprese nell'industria, di infrastrutture per l'agricoltura quali reti irrigue, viabilità rurale ecc. e di infrastrutture per il turismo;
- caratteristiche e condizioni di sviluppo dell'area interessata in relazione all'orientamento prevalente a livello provinciale con l'individuazione dei punti deboli e forti dell'ambito su cui si interviene col programma integrato;
- individuazione dei fattori potenziali in grado di far da traino allo sviluppo dell'area interessata dal programma integrato.

In fase di formazione, inoltre, dovranno essere individuati i parametri che consentono di applicare i criteri qualitativi stabiliti dall'art. 7 della L.R. 26/02/96, n. 14 tenendo conto:

- dell'occupazione generata, in funzione al finanziamento previsto dal programma;
- del grado di definizione degli interventi al fine della realizzazione del programma;

- dell'efficienza e dell'efficacia della gestione delle opere del programma;
- dell'incidenza delle attività produttive del programma.

Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 26/02/96, n. 14 i programmi integrati d'area vengono trasmessi alla Provincia per essere inclusi nei programmi regionali.

I programmi integrati d'area approvati hanno validità ed efficacia urbanistica di piani particolareggiati esecutivi, anche in variante alle previsioni del Piano Urbanistico Comunale e le opere in essi contenute possono essere dichiarate di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza, sia che siano di realizzazione pubblica che di competenza dei soggetti privati.

6.1.3. Il programma dei lavori pubblici

Ai sensi dell'art. 128 del D.Lgs. 12/04/2006, n. 163 *“CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI DI LAVORI, SERVIZI, FORNITURE”* e successive modificazioni, l'Amministrazione comunale approva un programma dei lavori pubblici da eseguire nel triennio, distinguendoli per settore e priorità come previsto dall'art. 128 dello stesso Decreto Legislativo.

Il programma dei lavori pubblici da eseguire nel triennio deve contenere l'indicazione dei mezzi stanziati sullo stato di previsione o sul proprio bilancio, nonché quelli disponibili in relazione a contributi o risorse dello Stato, della Regione o di altri Enti Pubblici già stanziati nei rispettivi stati di previsione o di bilanci, ovvero acquisibili ai sensi dell'art. 3 del D.L. 31/10/90 n. 310, convertito, con modificazioni, dalla L. 22/12/90 n. 403 e ss.mm.ii.

Nel programma sono inclusi, per priorità e settore, solo i lavori di cui sia stato redatto almeno il progetto preliminare e la cui utilità sia supportata da una verifica relativa alla necessità dei lavori da eseguire, alle caratteristiche generali degli stessi, alla stima sommaria dei costi e ai benefici economici e sociali conseguibili.

Il programma darà priorità ai lavori di manutenzione e recupero del patrimonio pubblico, nonché al completamento di lavori già iniziati.

~~Questo programma, da approvare anche ai sensi della L. 03/01/1978 n. 1, dopo l'approvazione e fino al suo aggiornamento, diventa il riferimento delle attività di trasformazione dei suoli, sia operate da soggetti pubblici che privati.~~

6.1.4. Il programma di edilizia residenziale pubblica

L'Amministrazione comunale partecipa all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica e dei programmi di recupero urbano, **quali ad esempio quelli** di cui al D.L. 05/10/93 n. 398 convertito in L. 04/12/93 n. 493, **art. 11**, realizzati al servizio prevalente:

- del patrimonio di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, relativo ai piani di cui alla L. 18/4/67, n. 167 e L. 22/10/1971 n. 865 e ss.mm.ii.;
- del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di A.R.E.A. (ex I.A.C.P.) e del Comune non compresi nei piani di cui alla L. 18/4/67 n. 167 e L. 22/10/1971, n. 865 e ss.mm.ii.;
- del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di altri Enti locali o dello Stato.

Per contenere l'investimento pubblico mediante l'utilizzo di finanziamenti privati, i programmi di recupero urbano possono interessare una o più tipologie d'intervento ed in particolare:

- interventi di recupero di edifici pubblici localizzati negli insediamenti di edilizia residenziale pubblica indicati nell'art. 3 del D.M. 01/12/94, anche con aumento di volumetrie;
- interventi di edilizia residenziale e non residenziale, di completamento ed integrazione degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica indicati nel succitato art. 3, localizzati all'interno degli stessi od in aree contigue o prossime agli insediamenti, quali recupero di edilizia residenziale pubblica, realizzazione, manutenzione, ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e inserimento dell'arredo urbano;
- interventi di edilizia residenziale e non residenziale, anche in aree esterne agli insediamenti di edilizia residenziale pubblica di cui al su indicato art. 3, per alloggi parcheggio compatibilmente con la finalità del recupero dell'edilizia residenziale pubblica.

6.1.5. L'accordo di programma

Gli aventi diritto all'attuazione della pianificazione territoriale, possono stipulare con i soggetti pubblici e privati accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e degli artt. 28 e 28 bis della L.R. 45/89, per la realizzazione di opere di carattere industriale, artigianale, agricolo, turistico, commerciale, residenziale e di

servizio.

Le opere e gli interventi, oggetto dell'accordo di programma, saranno finalizzati alla crescita economica e produttiva del territorio interessato e, in particolare, all'incremento dell'occupazione diretta ed indiretta.

L'accordo di programma, se accompagnato dagli elaborati tecnici necessari, diventa strumento attuativo della pianificazione territoriale vigente.

La procedura di approvazione dell'accordo di programma è la stessa, di norma, prevista per gli strumenti di attuazione.

L'accordo di programma, previa adozione del Consiglio Comunale, è approvato con deliberazione della Giunta Regionale, sentito il Comitato Tecnico Urbanistico Regionale (C.T.R.U.) **ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della L.R. 45/89 e ss.mm.ii.**, ~~se ad esso partecipano Enti Territoriali (Regione, Provincia,) o se i suoi effetti rivestono particolare rilevanza a diffusione sovracomunale.~~

L'accordo può prevedere, nel caso di eventuali inadempienze dei soggetti privati, il procedimento di arbitrato o altri interventi simili.

Nel caso in cui l'accordo di programma comporti variazione del P.U.C., l'adesione del sindaco allo stesso deve essere ratificata, dal Consiglio Comunale, entro trenta giorni a pena di decadenza.

Qualora l'accordo preveda il coinvolgimento di Enti territoriali di livello sovraordinato (Regione, Provincia, ecc.) per verificare la possibilità di concordare l'accordo, il presidente della regione o il presidente della provincia o il sindaco convoca una conferenza tra i rappresentanti di tutte le amministrazioni interessate.

In tal caso l'accordo, col consenso unanime del presidente della regione, del presidente della provincia, dei sindaci e delle altre amministrazioni interessate, è approvato con atto formale del presidente della regione o del presidente della provincia o del sindaco, ed è pubblicato nel bollettino ufficiale della regione.

L'accordo, consistente nel consenso unanime del presidente della regione, del presidente della provincia, dei sindaci e delle altre amministrazioni interessate, è approvato con atto formale del presidente della regione o del presidente della provincia o del sindaco ed è pubblicato nel bollettino ufficiale della regione. L'accordo, qualora adottato con decreto del presidente della regione, produce gli effetti della intesa di cui all'articolo 81 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, determinando le eventuali e conseguenti variazioni degli strumenti urbanistici e sostituendo le concessioni edilizie, sempre che vi sia l'assenso del comune interessato. **(Art. 34, comma 4 del D.Lgs. 267/200 e ss.mm.ii.).**

6.2. STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.

6.2.1. Il Piano Particolareggiato

Il piano particolareggiato (P.P.) è uno strumento attuativo del P.U.C. teso a disciplinare il recupero di immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, ~~diverse dalle zone A (centro storico).~~ **L'obiettivo del P.P. è di precisare in dettaglio l'assetto definitivo delle sistemazioni delle singole zone, determinando principalmente:**

- **i limiti ed i vincoli che debbono essere osservati dai privati nelle nuove costruzioni e/o nelle trasformazioni;**
- **la delimitazione delle aree soggette ad esproprio od a vincoli per l'esecuzione delle opere pubbliche, come effetto della dichiarazione di pubblica utilità insita nell'approvazione del piano.**

Sono da considerarsi piani particolareggiati anche i piani di riqualificazione ambientale delle omonime zone ed i piani delle aree verdi e dei parchi.

Il piano particolareggiato deve:

- contribuire al miglioramento della qualità abitativa degli insediamenti edilizi nel loro complesso anche mediante ristrutturazione urbanistica, con l'eventuale previsione di un diverso assetto viario e di una diversa distribuzione dei volumi edilizi, verificando, nel contempo, l'adeguata dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie e prevedendone, ove necessario, l'integrazione al fine di evitare fenomeni di segregazione sociale e funzionale;
- migliorare la qualità a livello di organismo abitativo con il recupero del patrimonio edilizio abbandonato, degradato o sotto utilizzato attraverso modalità per l'esecuzione degli interventi indispensabili a consentire lo svolgimento adeguato alle attività residenziali, produttive e dei servizi;
- individuare, nell'ambito interessato al piano, gli edifici da demolire in tutto o in parte, quelli da ricostruire e

le aree nelle quali è prevista la nuova edificazione;

- caratterizzare, nel caso del piano di riqualificazione ambientale, i suoli e le coperture vegetali, anche prevedendo gli eventuali elementi di arredo e di servizio;
- consentire l'adeguata fruizione dei parchi e delle aree verdi, nel pieno rispetto delle masse vegetali esistenti eventualmente da potenziare, attraverso un complesso di arredi ed attrezzature, inclusi impianti sportivi a terra e piani d'acqua, garantendo l'accessibilità carrabile in idonei parcheggi di scambio e la fruizione pedonale e ciclabile attraverso un sistema di sentieri ad essi interconnessi.

Il piano particolareggiato, qualora interessi parti del territorio ricadenti in zone omogenee di futura urbanizzazione (C o G) si attua per comparti edificatori interessanti più zone anche se non contigue tra loro.

In tal caso l'intervento programmato può essere realizzato con convenzione o accordo di programma nei casi in cui i soggetti attuatori siano quelli previsti dall'articolo precedente e mediante attuazione concertata tra le parti interessate (pubbliche e private).

In fase di redazione del piano particolareggiato, con deliberazione del Consiglio Comunale, i perimetri dei comparti potranno essere modificati o realizzati per parti a condizione che sia mantenuto l'equilibrio tra le parti edificabili e le aree per servizi e l'organizzazione urbana.

I contenuti dei piani particolareggiati da realizzarsi per comparti edificatori sono i medesimi dei piani particolareggiati relativi alle zone di completamento.

Il piano particolareggiato, redatto da un tecnico abilitato ai sensi delle vigenti disposizioni ed iscritto all'Albo Professionale, dovrà contenere i seguenti elaborati **minimi**:

- relazione tecnica illustrante i criteri informativi che hanno portato alla soluzione progettuale, nonché il piano finanziario relativo all'intervento;
- planimetria stralcio del P.U.C. vigente, con l'individuazione della zona oggetto del piano;
- la suddivisione in zone, a diverse destinazioni d'uso, delle aree ricomprese nel piano in scala non inferiore a 1:500;
- le reti stradali e le principali infrastrutture in scala non inferiore a 1:500, i dati altimetrici di ciascuna zona (profili) in scala non inferiore a 1:200;
- le masse e le altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze in scala non inferiore a 1:200;
- gli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
- gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a ristrutturazione edilizia od urbanistica;
- le suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;
- gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- le norme tecniche di attuazione con la precisazione in dettaglio delle modalità operative degli interventi;
- relazione geologica e geotecnica.

Il progetto, inoltre, dovrà essere corredato di tutti gli studi previsti dalla normativa vigente in materia paesaggistica, ambientale, idrogeologica etc., corredata da tutti quegli elaborati strettamente necessari per dare gli studi definiti in ogni loro parte.

Il piano particolareggiato, da realizzarsi mediante comparti edificatori contestualmente al progetto del piano, deve contenere tutta la documentazione inerente gli obblighi e gli impegni da assumere da parte dei soggetti proponenti, pubblici e/o privati.

Nel caso in cui il piano particolareggiato interessi, in tutto od in parte, più zone omogenee e coinvolga anche proprietà di aree destinate a standard urbanistici la convenzione deve contenere:

- la dichiarazione di tutti i soggetti proponenti della disponibilità delle aree del comparto edificatorio oggetto di pianificazione attuativa;
- l'impegno alla realizzazione di tutte le volumetrie programmate sulla base degli indici di fabbricabilità previsti dal piano;
- l'obbligazione alla cessione gratuita all'amministrazione comunale delle aree su cui insiste la viabilità prevista

dal piano nonché delle aree destinate all'E.E.P., al verde pubblico, ai parcheggi ed ai servizi, eccettuate quelle di interesse comune e nelle quali intendono realizzare attrezzature e servizi, previo impegno formale idoneo a garantirne la realizzazione, la gestione e la manutenzione;

- l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o al pagamento del corrispettivo di tali opere qualora vengano realizzate dall'amministrazione comunale.

Dovranno inoltre essere garantite:

- la partecipazione, in misura proporzionale alla volumetria utilizzata, alla progettazione ed esecuzione per le opere di urbanizzazione secondaria;
- la possibilità ai proprietari delle aree destinate a verde pubblico, ad infrastrutture e servizi di realizzare la volumetria, per la quota loro spettante, senza ulteriori gravami se non quelli derivanti dagli obblighi convenzionali e sempreché la volumetria consenta l'edificazione di una o più unità immobiliari secondo le tipologie previste dal piano particolareggiato;
- la possibilità ai proprietari di cui al punto precedente che non hanno attribuita una volumetria edificabile sufficiente alla realizzazione di una unità immobiliare o per la quota eccedente di un indennizzo definito tra le parti e commisurato al valore di mercato;
- la facoltà dei proprietari non aderenti al piano particolareggiato di richiedere ai soggetti attuatori un indennizzo definito tra le parti e commisurato ai valori di mercato.

I proprietari delle pars non aedificandi ma incluse nel comparto edificatorio potranno decidere se far parte o meno del consorzio, nel caso in cui venga costituito, e comunque sono tenuti nel caso in cui vogliano utilizzare, pro quota, la volumetria delle loro aree, a realizzare tale cubatura trasferendola nella pars aedificandi facente parte dello stesso comparto e a sottoscrivere tutte le condizioni di cui alla convenzione allegata al piano particolareggiato o all'accordo di programma.

In caso di costituzione del consorzio del comparto edificatorio, le concessioni saranno rilasciate al consorzio stesso, previo adempimento di tutti gli obblighi previsti nella convenzione.

Nel caso che il consorzio del comparto edificatorio non venga costituito, dovranno porsi le condizioni perché tutte le volumetrie previste dal piano particolareggiato siano interamente realizzate, anche in tempi di attuazione differenziati o per stralci funzionalmente definiti, e non si potrà procedere al rilascio delle concessioni se non sono stati sottoscritti da tutti i soggetti proponenti ed aventi titolo gli impegni derivanti dagli obblighi convenzionali.

6.2.2. Il Piano di Recupero Urbano

Il piano di recupero urbano (P.Re.U.), **ai sensi degli artt. 27 e 28 della L.R. 457/78**, è uno strumento attuativo del P.U.C. teso a disciplinare il recupero di immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, compresi nel centro storico (zone A) oppure nelle zone di recupero, anche diverse dalle zone A, individuate con deliberazione del consiglio comunale.

I piani di recupero urbano devono:

- contribuire al miglioramento della qualità abitativa degli insediamenti edilizi nel loro complesso anche mediante ristrutturazione urbanistica, con l'eventuale previsione di un diverso assetto viario e di una diversa distribuzione dei volumi edilizi, verificando, nel contempo, l'adeguata dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie e prevedendone, ove necessario, l'integrazione al fine di evitare fenomeni di segregazione sociale e funzionale;
- migliorare la qualità a livello di organismo abitativo con il recupero del patrimonio edilizio abbandonato, degradato o sotto utilizzato attraverso modalità per l'esecuzione degli interventi indispensabili a consentire lo svolgimento adeguato alle attività residenziali, produttive e dei servizi;
- favorire il mantenimento delle funzioni tradizionali e, per quanto in particolare riguarda l'ambito del centro storico, la permanenza dei residenti;
- adeguare la qualità tecnica delle costruzioni con interventi tesi al consolidamento statico degli edifici in accettabili condizioni, mediante operazioni di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione, al fine di poter essere utilizzati per lo svolgimento delle funzioni originarie ovvero per destinazioni d'uso compatibili con il contesto attuale in cui gli stessi ricadono;
- individuare, nell'ambito interessato al piano, gli edifici da demolire in tutto o in parte, quelli da ricostruire e le aree nelle quali è prevista la nuova edificazione.

Il piano di recupero è lo strumento per il recupero del patrimonio edilizio esistente, pubblico o privato, nelle zone dichiarate degradate, in qualsiasi zona territoriale omogenea si trovino ubicate (artt. 27 e 28 della L.R. 457/78).

I piani di recupero urbano possono essere:

a) *di iniziativa comunale;*

b) *di iniziativa privata.*

a) Piani di recupero urbano di iniziativa comunale

L'amministrazione comunale ha facoltà di procedere alla predisposizione di piani di recupero delle aree individuate ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/78.

Alla proposta deve essere allegato il progetto, redatto da un tecnico abilitato ai sensi delle vigenti disposizioni ed iscritto all'albo professionale, contenente i seguenti elaborati **minimi**:

- relazione tecnica illustrante i criteri informativi che hanno portato alla soluzione progettuale con particolare riferimento ai calcoli ed ai dati relativi ai parametri edilizi ed urbanistici adottati;
- planimetria stralcio del P.U.C. vigente con l'individuazione della zona di recupero entro cui ricade l'intervento, dell'area e/o degli immobili interessati al piano;
- planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, dello stato di fatto, contenenti le indagini sugli edifici esistenti, sulla loro tipologia edilizia e funzionale e sulle loro condizioni statiche ed igieniche;
- planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, rappresentanti lo stato di fatto, delle attrezzature esistenti, della viabilità e delle reti canalizzate;
- planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, contenenti le proposte progettuali e, in particolare, l'individuazione delle unità minime di intervento nonché le operazioni ammesse per gli edifici e per le aree ricadenti all'interno del piano;
- profili regolatori, in scala non inferiore a 1:200 rappresentanti la situazione attuale e le variazioni conseguenti alle proposte progettuali;
- planimetrie, in scala 1:200, relative alla eventuale nuova edificazione ed agli edifici per i quali sono previsti interventi di modificazione strutturale e/o funzionale;
- norme tecniche di attuazione con la precisazione in dettaglio delle modalità operative degli interventi;
- planimetrie storiche catastali con riferimento alle trasformazioni storiche dell'area oggetto del piano e l'elenco degli eventuali proprietari degli immobili per i quali si prevede l'acquisizione al patrimonio comunale;
- relazione geologica e geotecnica.

Il progetto, inoltre, dovrà essere corredato di tutti gli studi previsti dalla normativa vigente in materia paesaggistica, ambientale, idrogeologica etc., corredata da tutti quegli elaborati strettamente necessari per dare gli studi definiti in ogni loro parte.

b) Piani di recupero di iniziativa privata

I proprietari di immobili e di aree rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati possono presentare da soli o riuniti in consorzio volontario alla amministrazione comunale proposte di piani di recupero urbano.

Alla proposta deve essere allegato il progetto, redatto da un tecnico abilitato ai sensi delle vigenti disposizioni ed iscritto all'albo professionale, contenente i seguenti elaborati **minimi**:

- relazione tecnica illustrante i criteri informativi che hanno portato alla soluzione progettuale, con particolare riferimento ai calcoli ed ai dati relativi ai parametri edilizi ed urbanistici adottati, ed il lavoro di indagine effettuato;
- planimetria stralcio del P.U.C. vigente con l'individuazione della zona di recupero entro cui ricade l'intervento dell'area e/o degli immobili interessati alla proposta di piano;
- planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, dello stato di fatto, contenente le indagini sugli edifici esistenti, sulla loro tipologia edilizia e funzionale e sulle loro condizioni statiche ed igieniche;
- planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, rappresentanti lo stato di fatto, delle attrezzature esistenti, della viabilità e delle reti canalizzate;
- planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, contenenti le proposte progettuali ed, in particolare, l'individuazione delle unità minime di intervento nonché le operazioni ammesse per gli edifici e per le aree

ricadenti all'interno del piano;

- profili regolatori, in scala non inferiore a 1:200, rappresentanti la situazione attuale e le variazioni conseguenti alle proposte progettuali;
- planimetrie, in scala 1:200, relative alla eventuale nuova edificazione ed agli edifici per i quali sono previsti interventi di modificazione strutturale e/o funzionale;
- norme tecniche di attuazione con la precisazione in dettaglio delle modalità operative degli interventi;
- planimetrie catastali con riferimento alle trasformazioni storiche dell'area oggetto del piano e l'elenco degli eventuali proprietari degli immobili per i quali si prevede l'acquisizione al patrimonio comunale;
- atto da cui risulti che i proprietari proponenti il P.R.U. rappresentano, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 degli immobili interessati dallo studio;
- relazione geologica e geotecnica.

Il progetto, inoltre, dovrà essere corredato di tutti gli studi previsti dalla normativa vigente in materia paesaggistica, ambientale, idrogeologica etc., corredata da tutti quegli elaborati strettamente necessari per dare gli studi definiti in ogni loro parte.

6.2.3. Il Piano di Risanamento Urbanistico

Qualora un insediamento edilizio sia stato realizzato in tutto o in parte abusivamente, il rilascio della concessione in sanatoria per le opere in esso comprese e subordinato all'approvazione di un Piano di Risanamento Urbanistico (P.R.U.) che può essere adottato anche in variante allo strumento generale **ai sensi dell'art. 32 della L.R. 11/10/1985, n. 23 e ss.mm.ii.**

I proprietari di immobili abusivi e i proprietari di superfici territoriali non edificate ricadenti all'interno della perimetrazione degli insediamenti abusivi, possono riunirsi in consorzio volontario per partecipare all'attuazione, anche parziale, dei piani di risanamento urbanistico; tale partecipazione deve essere definita per gli aspetti tecnico-urbanistici e finanziari, attraverso apposita convenzione da stipularsi con il Comune nei modi previsti per i piani attuativi di iniziativa privata.

La redazione e l'attuazione dei piani di risanamento urbanistico possono essere assegnate in concessione ad imprese o ad associazioni di imprese o a loro consorzi; tale concessione è accompagnata da apposita convenzione nella quale sono tra l'altro precisati i contenuti economici e finanziari degli interventi di recupero urbanistico.

Si considera in generale, insediamento edilizio ai fini del precedente primo comma, l'insieme di unità immobiliari la cui densità superi l'indice territoriale di 0,40 m³/m².

Contenuti ed efficacia dei piani di risanamento urbanistico:

- I piani di risanamento di iniziativa pubblica o privata hanno contenuto, valore efficacia di piano attuativo;
- I piani di risanamento devono prevedere le aree per gli standards urbanistici le quali, nel caso che dette aree non siano interamente reperibili all'interno dell'insediamento abusivo, devono essere individuate nelle immediate adiacenze;
- I piani di risanamento debbono altresì contenere le previsioni di spesa relative alle opere di urbanizzazione primarie necessarie e quelle occorrenti per l'acquisizione delle aree per standards urbanistici per l'attuazione dei servizi previsti dall'art. 3 della L.R. 19/05/1981, n. 17);
- Gli oneri finanziari di cui sopra devono essere ripartiti proporzionalmente alla volumetria da autorizzare in sanatoria ed a quella ancora da realizzare fra tutti i proprietari interessati, secondo i criteri e le modalità indicate dall'art. 37 e seguenti della L.R. 11/10/1985, n. 23;
- Nei casi in cui l'attuazione dei piani di risanamento è prevista con carattere pluriennale deve essere predisposto un programma finanziario articolato per fasi d'intervento;
- In caso di piani di risanamento urbanistico di iniziativa privata, qualora non sia possibile ai proponenti reperire in tutto o in parte le aree di cessione per standards urbanistici, esse potranno essere sostituite da un corrispettivo monetario pari al valore delle da espropriare. Detto importo è stabilito nelle previsioni di spese allegato al piano di risanamento nella misura prevista dalle disposizioni vigenti in materia di indennità espropriativi;
- Qualora i piani proposti non prevedono per intero le aree per servizi, l'Amministrazione comunale provvede, in sede di approvazione all'integrazione.

Il progetto, inoltre, dovrà essere corredato di tutti gli studi previsti dalla normativa vigente in materia

paesaggistica, ambientale, idrogeologica etc., corredata da tutti quegli elaborati strettamente necessari per dare gli studi definiti in ogni loro parte.

6.2.4. Il Piano di Lottizzazione convenzionata

Il piano di lottizzazione convenzionata (P.d.L.) di iniziativa privata è uno strumento attuativo del P.U.C. che riguarda unicamente le zone omogenee C (di espansione residenziale) e G (servizi di carattere generale).

Il piano di lottizzazione convenzionata, tenendo conto della normativa specifica di zona, deve:

- assicurare un corretto inserimento nel territorio della proposta di volumetrie insediabili in relazione ai siti edificabili con particolare riguardo alla conformazione morfologica ed alle preesistenze vegetative;
- garantire la dotazione degli standard urbanistici;
- favorire o migliorare il contesto delle aree di contorno con particolare riferimento alle carenze infrastrutturali registrabili localmente;
- promuovere la concentrazione di spazi di relazione favorendo l'accessibilità degli stessi ai disabili ed ove occorra prevedere volumetrie di servizio adeguate all'insediamento previsto.

Per dare attuazione ad un Piano di lottizzazione occorre presentare domanda di autorizzazione al Sindaco, firmata da tutti i proprietari interessati, o dai loro rappresentanti legali, corredata col progetto di lottizzazione, in **almeno** triplice copia, **salvo per le ulteriori copie strettamente necessarie per l'acquisizione dei pareri da parte degli Enti sovraordinati**, delle aree che si intendono utilizzare a scopo edificatorio.

Il Piano di lottizzazione deve essere redatto da professionista abilitato a norma di legge e deve comprendere i seguenti elaborati **minimi**:

- planimetria in scala 1:5.000 da cui risulti l'inserimento della lottizzazione nella zona del territorio comunale;
- estratto di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con l'individuazione catastale dell'area da lottizzare, l'elencazione dei mappali, delle relative superfici catastali, degli intestatari di ciascuna particella interessata e dei possessori, la quantificazione della complessiva estensione catastale del territorio;
- stralcio del P.U.C. con le prescrizioni delle norme di attuazione;
- planimetria in scala 1:1.000 dello stato di fatto con l'indicazione dei capisaldi di riferimento plano-altimetrico del terreno e dei fabbricati esistenti, delle presenze naturalistiche ed ambientali, dei manufatti, degli impianti, di particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti ecc., nonché l'indicazione delle proprietà confinanti e degli eventuali vincoli esistenti;
- planimetria in scala non inferiore a 1:1.000 con l'individuazione delle aree edificabili, di quelle destinate al verde e di quelle destinate ai servizi pubblici, che devono essere indicate nel numero, tipo e consistenza;
- planimetria in scala non inferiore a 1:1.000 con l'indicazione della viabilità distinta nelle sue componenti principali e secondarie;
- planivolumetrico con quote del terreno e curve di livello, in scala non inferiore a 1:500, recante l'indicazione dei lotti, delle caratteristiche degli edifici, dei distacchi, delle dimensioni delle strade e degli spazi di circolazione e di sosta in generale;
- planimetria in scala non inferiore a 1:500 con:
 - ✓ l'ubicazione di tutti gli edifici pubblici e privati esistenti o previsti, con le relative altezze;
 - ✓ la destinazione d'uso degli edifici, in tutte le loro parti;
 - ✓ la delimitazione dei singoli lotti, opportunamente numerati;
 - ✓ l'indicazione dei distacchi dai confini.
- progetto di massima delle infrastrutture primarie, in scala non inferiore a 1:500, da realizzare nella lottizzazione compresi gli allacci ai pubblici servizi (rete stradale, marciapiedi, parcheggi, rete fognaria, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete di illuminazione pubblica, sistemazione a verde delle aree libere);
- sezioni stradali e tipi edilizi in scala 1:200;
- relazione illustrativa dettagliata contenente:
 - ✓ l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti

dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;

- ✓ i dati tecnici con particolare riferimento ai materiali di finitura esterna, alle coperture ed alle recinzioni;
- ✓ le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, dei particolari di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, e quante altre misure si ritenga opportuno adottare;
- preventivo di spesa delle opere di urbanizzazione primaria;
- schema della convenzione, da stipulare tra il lottizzante ed il Comune, riguardante le modalità esecutive e gli oneri per l'attuazione del piano, come di seguito indicato;
- relazione geologica e geotecnica.

Il progetto, inoltre, dovrà essere corredato di tutti gli studi previsti dalla normativa vigente in materia paesaggistica, ambientale, idrogeologica etc., corredata da tutti quegli elaborati strettamente necessari per dare gli studi definiti in ogni loro parte.

La convenzione che il proprietario proponente deve stipulare con il Comune riguarda le modalità e gli oneri relativi alla realizzazione del piano di lottizzazione, ed in particolare:

- la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione, a carico del proponente, degli oneri relativi alla realizzazione di dette opere;
- la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria e la determinazione degli oneri, a carico del proponente, per la realizzazione delle opere stesse;
- l'eventuale cessione di immobili che vengono offerti dal lottizzante o richiesti dall'amministrazione comunale a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione a carico del lottizzante, da eseguire secondo le indicazioni dell'ufficio tecnico comunale;
- l'impegno, da parte della proprietà lottizzante, alla manutenzione delle opere di urbanizzazione, fino alla consegna al Comune, con la precisazione dei tempi e dei modi relativi;
- l'eventuale impegno per la realizzazione, da parte della proprietà, di opere di urbanizzazione secondaria a scomputo, parziale o totale, degli oneri di urbanizzazione secondaria nonché i termini ed i modi di esecuzione delle stesse;
- la precisazione dei termini di tempo previsti per la realizzazione degli insediamenti del piano di lottizzazione;
- l'importo delle garanzie finanziarie offerte per l'adempimento degli obblighi derivanti dalle previsioni contenute nella lottizzazione stessa;
- l'assunzione degli eventuali impegni di cui all'art. 17 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e ss.mm.ii..

I piani di lottizzazione sono adottati, pubblicati ed approvati dal Consiglio Comunale ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. n. 45/89, vista la relazione di istruttoria di un tecnico abilitato alla progettazione dei piani stessi e sentito il parere dell'Ufficio Tecnico e della Commissione Edilizia. Una volta approvato il piano di lottizzazione, il Sindaco comunica agli interessati tale esito convocandoli ed assegnando un termine per sottoscrivere la convenzione, conforme allo schema allegato al piano, e per assolvere i relativi obblighi.

Le domande di concessione ad edificare, che successivamente possono essere presentate, devono interessare le parti del piano dove le opere di urbanizzazione sono state realizzate o sono in via di ultimazione che, comunque, dovrà avvenire prima del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità.

In sede di rilascio delle singole concessioni l'Amministrazione comunale può autorizzare limitate modifiche alle proposte plano-volumetriche purché:

- non modifichino la destinazione d'uso, né la tipologia;
- non aumentino l'altezza degli edifici;
- non superino il rapporto di copertura ammesso nel lotto, né la volumetria edificabile prevista nel piano;
- non aumentino il rapporto tra aree edificabili private ed aree destinate ad uso pubblico.

Ogni variante che non sia di dettaglio dovrà essere inquadrata in un nuovo assetto plano-volumetrico generale che tenga conto di quanto già realizzato, seguendo la stessa procedura prescritta per l'originaria autorizzazione.

Il piano di lottizzazione autorizzato ha validità per dieci anni, durante i quali le opere di urbanizzazione devono essere eseguite di pari passo con l'edificazione.

6.2.5. La lottizzazione d'ufficio

L'Amministrazione Comunale può procedere direttamente, ai sensi dell'art. 28 della L. 17/08/1942, n. 1150, alla lottizzazione di determinati ambiti territoriali, ove i proprietari singoli o riuniti in consorzio non abbiano provveduto alla presentazione del piano di lottizzazione nei termini assegnati dal Comune.

Il progetto del piano compilato d'ufficio dal Comune e lo schema della convenzione sono notificati, secondo le norme del Codice di Procedura Civile, ai proprietari degli immobili con l'invito di dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data di notifica. In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari il Sindaco ha facoltà di variare il progetto o lo schema di convenzione.

Il piano di lottizzazione viene approvato nei modi e nelle forme stabilite dalle vigenti disposizioni. Ad approvazione avvenuta il Comune procede alla espropriazione delle aree dei proprietari che non abbiano accettato il progetto del piano di lottizzazione convenzionata.

6.2.6. Il Piano di Edilizia Economica Popolare

Il piano di edilizia economica popolare (P.E.E.P.), da attuarsi nelle zone specificatamente individuate per tale destinazione o in esecuzione di programmi attuativi che prevedano una riserva specifica deve, come i piani di lottizzazione:

- assicurare un corretto inserimento nel territorio della proposta di volumetrie insediabili in relazione ai siti edificabili con particolare riguardo alla conformazione morfologica ed alle preesistenze vegetative;
- garantire la dotazione degli standard urbanistici;
- favorire o migliorare il contesto delle aree di contorno con particolare riferimento alle carenze infrastrutturali registrabili localmente;
- promuovere la concentrazione di spazi di relazione favorendo l'accessibilità degli stessi ai disabili ed ove occorra prevedere volumetrie di servizio adeguate all'insediamento previsto.

Nei P.E.E.P. che prevedono interventi di restauro, risanamento o ristrutturazione di edifici o parti di edifici, il Comune può invitare i proprietari a realizzare gli interventi previsti sulla base di una convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge 22/10/1971, n. 865.

Nell'ambito dei P.E.E.P. è consentita la previsione di attività produttive e terziarie convenzionate purché compatibili e commisurate con la residenza.

Per quanto riguarda il dimensionamento del P.E.E.P. nonché le modalità di determinazione del prezzo di cessione delle aree si applicano le disposizioni **di cui all'art. 35 della L. 22/10/1971, n. 865 e all'art. 33 della L.R. 11/10/1985 n. 23, e loro successive modifiche ed integrazioni.**

Il piano per l'edilizia economica popolare deve essere redatto da professionista abilitato a norma di legge e deve comprendere i seguenti elaborati:

- relazione illustrativa dei criteri di impostazione del piano;
- planimetria stralcio delle previsioni del P.U.C.;
- una o più planimetrie del piano, disegnate sulla mappa catastale, contenente tutti gli elementi delle previsioni sopra descritte e la suddivisione in zone a diversa destinazione d'uso;
- grafici in scala compresa fra 1:500 e 1:200 indicanti i profili altimetrici, le tipologie dei fabbricati, le sezioni delle sedi stradali e le sistemazioni a verde o a parcheggi;
- le norme tecniche di attuazione ed eventuali prescrizioni speciali;
- piano dei comparti edilizi ed elenchi catastali delle proprietà da espropriare;
- programmi e fasi di attuazione;
- relazione sulle spese necessarie alle espropriazioni ed alla esecuzione delle opere pubbliche;
- quanto altro occorra a consentire la corretta interpretazione del piano;
- relazione geologica e geotecnica.

Il progetto, inoltre, dovrà essere corredato di tutti gli studi previsti dalla normativa vigente in materia paesaggistica, ambientale, idrogeologica etc., corredata da tutti quegli elaborati strettamente necessari per dare

gli studi definiti in ogni loro parte.

6.2.7. Il Piano per Insediamenti Produttivi

Il piano per insediamenti produttivi (P.I.P.), strumento di attuazione del P.U.C., riguarda essenzialmente le zone D ed altre zone che l'amministrazione comunale, mediante l'adozione di apposita variante, intende proporre per l'insediamento di attività produttive miste a carattere artigianale, **piccolo-industriale**, commerciale e del settore terziario in genere, **comprese quelle di carattere turistico e di servizi**.

Il P.I.P. di cui alla legge 22/10/1971 n. 865, si forma sia in zone inedificate come in zone edificate (art. 22 della L.R. 45/89).

Per la determinazione del prezzo di cessione delle aree si applicano le disposizioni vigenti per il P.E.E.P.

Il piano per insediamenti produttivi deve essere redatto da professionista abilitato a norma di legge e deve comprendere i seguenti elaborati:

- relazione illustrativa dei criteri di impostazione del piano;
- planimetria stralcio delle previsioni del P.U.C.;
- una ricognizione, in scala adeguata, delle preesistenze, con censimento puntuale delle destinazioni d'uso attuali ed eventuali proposte di modifica;
- una o più planimetrie del piano, disegnate sulla mappa catastale, contenente tutti gli elementi delle previsioni sopra descritte e la suddivisione in zone a diversa destinazione d'uso;
- grafici in scala compresa fra 1:500 e 1:200 indicanti i profili altimetrici, le tipologie dei fabbricati, le sezioni delle sedi stradali e le sistemazioni a verde o a parcheggi;
- le norme tecniche di attuazione ed eventuali prescrizioni speciali; piano dei comparti edilizi ed elenchi catastali delle proprietà da riassegnare od espropriare;
- programmi e fasi a di attuazione;
- relazione sulle spese necessarie alle espropriazioni ed alla esecuzione delle opere pubbliche;
- convenzione od accordo di programma contenente gli obblighi derivanti dalla diversa configurazione del piano o delle modifiche di destinazione d'uso proposte;
- quanto altro occorra a consentire la corretta interpretazione del piano;
- relazione geologica e geotecnica.

Il progetto, inoltre, dovrà essere corredato di tutti gli studi previsti dalla normativa vigente in materia paesaggistica, ambientale, idrogeologica etc., corredata da tutti quegli elaborati strettamente necessari per dare gli studi definiti in ogni loro parte.

Nel caso di P.I.P. riguardanti nuove aree eventualmente individuate gli elaborati ricognitivi dello stato preesistente non sono da prodursi.

6.2.8. La concessione e l'autorizzazione edilizia, la DUAAP.

Gli interventi di trasformazione edilizia sono di norma soggetti a concessione o ad autorizzazione edilizia, **o alla presentazione del Documento Unico di Autocertificazione Attività Produttiva**, secondo le modalità previste dalla normativa statale e regionale così come meglio specificate nel Regolamento Edilizio **e nella normativa sovraordinata**.

7) INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI STRUMENTI ATTUATIVI ED INTERVENTI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE O ASSEVERAZIONE

7.1 INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA AMMESSI IN ASSENZA DI STRUMENTI ATTUATIVI

7.1.1. Interventi di trasformazione edilizia ammessi

In tutte le zone omogenee ove gli interventi edilizi sono subordinati all'esistenza di strumenti attuativi, in assenza di questi, sono consentiti gli interventi previsti dalla L. R. 23/1985 e dalla L.R. 5/2003 **e loro ss.mm.ii.** e più in particolare:

- a) interventi su edifici esistenti;

- b) interventi di completamento e di nuova costruzione;
- c) interventi per opere minori;
- d) modifiche di destinazione d'uso con le limitazioni di seguito elencate.

Mentre gli interventi di manutenzione ordinaria straordinaria e restauro conservativo sono consentiti in tutte le zone omogenee, gli interventi di ristrutturazione edilizia non sono consentiti nella zona omogenea A (centro storico), nelle zone sottoposte a vincolo e sugli edifici di particolare pregio storico e monumentale, senza il parere preventivo degli enti preposti alla loro tutela.

Gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione sono consentiti solo:

- per la realizzazione di opere pubbliche o in attuazione di programmi ammessi a finanziamento per effetto di provvedimenti statali e regionali;
- per la realizzazione di edifici in lotti interclusi o per il completamento di opere nelle aree di pertinenza non sature;
- per interventi edilizi per opere minori.

Le modifiche di destinazioni d'uso sono consentite nei limiti ed alle condizioni prescritte nella normativa specifica delle diverse zone omogenee.

7.1.2. Opere soggette ad autorizzazione o asseverazione

Sono soggetti alla autorizzazione edilizia, previo parere del solo Ufficio Tecnico comunale:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti;
- c) muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
- e) opere costituenti pertinenza ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile;
- f) revisione e/o installazione di impianti tecnologici e realizzazione di volumi tecnici resi indispensabili da norme e disposizioni;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma o violino eventuali prescrizioni contenute nella C.E.;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- i) le opere di demolizione i reinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia legittima;
- j) le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi;
- k) le opere oggettivamente precarie e temporanee;
- l) i pergolati e i grigliati;
- m) le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo di stoccaggio a cielo aperto;
- n) l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale.

Le semplici recinzioni e i barbecue di limitate dimensioni sono opere urbanisticamente non rilevanti se realizzate fuori del centro storico.

7.1.3. Opere eseguibili senza autorizzazione palese (Denuncia di Inizio Attività)

È data facoltà di attivare gli interventi di cui al precedente punto 7.1.2, con esclusione degli interventi di cui alle lettere i), m) e n), anche con denuncia di inizio di attività alle condizioni e secondo le modalità e le prescrizioni della normativa statale vigente, fatto salvo quanto stabilito nei seguenti commi:

- 1) l'esecuzione di opere in assenza della D.I.A. o in difformità da essa comporta le sanzioni di cui all'art. 14 della L.R. 23/85;
- 2) La facoltà di procedere alla D.I.A. non si applica ai fabbricati assoggettati a vincoli di carattere storico artistico, ambientale e paesaggistico salvo preventiva specifica autorizzazione delle autorità preposte alla tutela del vincolo;
- 3) Le norme di cui al presente articolo prevalgono sulle disposizioni dello strumento urbanistico comunale e al regolamento comunale in materia di procedimento.

7.1.4. Opere interne (art. 16 della L.R. 23/85)

Non sono soggette a concessione, né ad autorizzazione le opere di manutenzione ordinaria, le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti, l'apposizione di tende a servizio di edifici esistenti, manufatti occorrenti per l'installazione di cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente e le opere interne.

Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati con regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche alla sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate "A", rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.

Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Responsabile del Servizio, una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico sanitarie vigenti e delle prescrizioni di cui al comma precedente.

8) VARIANTI AL P.U.C.

Costituiscono variante al P.U.C. tutte le modifiche che l'Amministrazione comunale apporta alle Norme di Attuazione, al Regolamento Edilizio ed agli elaborati grafici del P.U.C..

La variante è generale se riguarda più di una zona omogenea o se introduce variazioni alle Norme, al Regolamento ad uno o più elaborati grafici che riguardano l'intero territorio comunale.

La variante è parziale se riguarda, in tutto o in parte, una singola zona omogenea o introduce variazioni alle norme specifiche di zona.

PARTE SECONDA

NORMATIVA SPECIFICA DI ZONA

Art. 1 - Zona Omogenea A

Comprende le parti del territorio urbano fortemente consolidate che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o le porzioni di esse, comprese le aree libere circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati.

Gli interventi edilizi sono di norma subordinati alla predisposizione di piani particolareggiati (P.P.) o piani di recupero urbano (P.R.U.).

Il P.P. o il P.Re.U. dovranno avere come base essenziale di riferimento i sottoelencati elementi conoscitivi e programmatori:

- l'individuazione e la valutazione, alla scala territoriale urbana, delle preesistenze insediative storiche, attraverso un'attenta analisi del tessuto urbano e della documentazione storica prendendo a riferimento il "catasto De Candia";
- l'analisi dei rapporti tra insediamento storico e le diverse parti del territorio pianificato;
- l'analisi storico evolutiva del tessuto urbano;
- l'analisi tipo-morfologica degli organismi edilizi;
- l'abaco delle tipologie, del sistema dei percorsi e degli spazi comuni nonché delle tipologie di arredo urbano ancora esistenti;
- l'abaco delle tipologie edilizie e degli elementi costruttivi storico-tradizionali;
- l'individuazione e la definizione degli ambiti spaziali delle unità storico-ambientali e delle unità minime di intervento in essi individuabili;
- la determinazione del grado di trasformabilità del patrimonio edilizio storico per ciascuna unità ambientale;
- la definizione delle categorie d'intervento e degli interventi ammissibili per ciascuna unità storico-ambientale.

PRESCRIZIONI GENERALI

Fino all'assurimento del piano particolareggiato esistente le norme dello stesso devono essere integrate dalle specificazioni seguenti:

- gli interventi edificatori devono conservare i caratteri complessivi degli isolati, inserendosi in modo coerente con i volumi esistenti o in progetto, al fine di rendere armonico il disegno urbano;
- sono consentite opere di consolidamento, di risanamento igienico, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, con riferimento alle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e ss.mm.;
- nel caso in cui si proceda con interventi di ristrutturazione edilizia sarà consentita la conservazione dell'indice fondiario preesistente, qualora venga dimostrata la regolarità dei volumi esistenti. Per motivate esigenze igienico-funzionali è ammesso un incremento volumetrico, pari al 10% del volume esistente, da destinarsi a locali igienici nel rispetto dell'indice massimo;
- in caso di ricostruzione dopo demolizione, di ampliamento, o di nuova costruzione in lotti liberi (se previste nel piano particolareggiato), l'altezza massima dovrà riferirsi all'altezza di gronda dell'edificio confinante che permette di sfruttare la cubatura ammissibile;
- l'indice di utilizzazione (rapporto fra area coperta e area del lotto) può essere maggiorata del 10% per fabbricati funzionali (ricovero attrezzi, magazzini e altre pertinenze simili), senza aumento dell'indice di fabbricabilità fondiaria;
- nei lotti edificati privi di garage, qualora questa maggiorazione sia insufficiente, è consentito il superamento dell'indice di utilizzazione come sopra maggiorato;
- è obbligatoria la conservazione degli allineamenti stradali ove sia individuabile una caratterizzazione continua;
- è obbligatoria la copertura a tetto con falde aventi pendenze non superiori al 35%. Non è consentito l'uso di lastre ondulate in cemento e/o simili;
- la finitura degli esterni deve essere in intonaco a tinte neutre mentre è vietato l'uso di materiali riflettenti;

- potranno essere lasciate in vista le murature in pietrame o mattoni faccia a vista;
- nell'ambito del complessivo intervento di ristrutturazione, nel caso di strutture esterne in muratura che presentino situazioni di degrado, è possibile, in deroga a quanto indicato nei prospetti regolatori relativi al piano particolareggiato, utilizzare come finitura l'intonaco colorato in pasta nella gamma dei giallo-ocra;
- della situazione di degrado dovrà essere data dimostrazione con documentazione fotografica;
- la colorazione dell'intonaco dovrà essere approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale previa campionatura eseguita in loco;
- in caso di sopraelevazione dovranno essere garantiti i requisiti di abitabilità indicati nel vigente Regolamento Edilizio;
- nel caso siano presenti superfetazioni di epoca diversa, ma ormai parti integranti dell'edificio, eseguite con materiali differenti e per i quali non sia possibile, in caso di ristrutturazione, l'esecuzione della faccia a vista, è ammesso l'uso di intonaco colorato in pasta tale da armonizzarsi con l'edificio nel suo complesso, in tal caso dovrà essere allegata documentazione fotografica attestante la presenza delle superfetazioni;
- sono possibili interventi di ristrutturazione che prevedano l'accorpamento di più lotti. In questo caso la soluzione complessiva dovrà rispettare il sedime originario dei fabbricati con possibilità di maggiorazione non superiore al 10%;
- in caso di sostituzioni totali le finiture esterne devono seguire le indicazioni del piano particolareggiato;
- in caso di sostituzioni parziali, se si verificasse la presenza di materiali per i quali non sia possibile mantenere la faccia a vista, potrà usarsi la finitura ad intonaco secondo quanto previsto per gli edifici ricadenti nelle categorie precedenti;
- nel caso di nuove coperture dovrà essere garantito che lo scolo delle acque piovane non porti nocimento alle proprietà confinanti.

Nei lotti liberi in cui sono previsti interventi su due fronti sono possibili accorpamenti nell'ambito del complessivo volume previsto. Le altezze devono adeguarsi, su entrambi i confini in aderenza, a quelle dei fabbricati contermini.

In entrambi i casi prima della progettazione dovrà essere presentata proposta di variante che dovrà essere assentita dalla commissione edilizia comunale.

Art. 2 - Zona Omogenea B

Comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A (centro storico).

~~Si considerano parzialmente edificate le zone in cui l'area utilizzata non sia inferiore al 20% di quella complessiva.~~

Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% di quella complessivamente realizzabile. La verifica della sussistenza del suddetto rapporto deve essere attuata, di norma, per superfici non superiori a 5.000 mq.

~~La sussistenza del suddetto rapporto è stata verificata per superfici non superiori ai 5.000 mq.~~

Sono consentiti sugli immobili esistenti gli interventi definiti alle lettere a), b), c) **del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e ss.mm..**

Gli ampliamenti e le ristrutturazioni (lettera d) **del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e ss.mm.)** e le nuove costruzioni devono essere eseguite nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni generali.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- *indice di fabbricabilità fondiaria:* 3 mc/mq;
- *distacco dai confini:* m 4 (le pareti finestrate degli edifici dovranno rispettare la distanza minima di m 8 da qualsiasi corpo di fabbrica, tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata);
- *altezza massima:* m 9,00;
- *rapporto di copertura fondiaria:* 50%;
- *destinazione d'uso:* residenziale (commerciale, artigianale, professionale e direzionale etc. nei limiti del 20% della cubatura ammissibile ó vedi paragrafo attività non residenziali del presente art. 2);

- *strumenti di attuazione*: concessione edilizia e autorizzazione, **D.I.A., D.U.A.A.P.**;
- *Superfici minime da destinare a Parcheggio*:
 - a) Residenze: 1 mq ogni 10 mc di volume destinato ad uso abitativo;
 - b) Attività terziarie (commerciale, artigianale, professionale e direzionale, etc.): alla superficie minima di parcheggi prescritta al precedente capoverso in rapporto al volume del fabbricato di cui alla lett. a), deve essere aggiunto il valore di 1 mq a parcheggio ogni 3 mq di superficie di pavimento dell'attività di carattere terziario.

PRESCRIZIONI GENERALI:

- nel caso si proceda ad interventi di ristrutturazione edilizia è consentito il mantenimento dell'indice fondiario preesistente qualora venga dimostrata la regolarità dei volumi esistenti;
- sono soggetti ai limiti dei distacchi dai confini anche i muri isolati di confine che abbiano un'altezza superiore a m 3;
- sono consentite costruzioni in aderenza, isolate, binate, a schiera e costruzioni realizzate a filo con il confine di proprietà previa convenzione tra i proprietari o preesistenza di una costruzione in aderenza;
- è obbligatorio il mantenimento degli allineamenti stradali ove sia individuabile una caratterizzazione continua;
- la finitura degli esterni deve essere in intonaco a tinte neutre, mentre è vietato l'uso di materiali riflettenti;
- le murature in pietrame o in mattoni potranno essere lasciate a faccia a vista qualora presentino un valido grado di finitura;
- nel caso di nuovi allineamenti stradali gli edifici devono posizionarsi in modo tale da consentire una strada di larghezza non inferiore a m 8;
- nelle zone inedificate esistenti o risultanti libere in seguito a demolizioni, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendano sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m **24 20 (ai sensi dell'art. 5 del D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U per i Comuni di III e IV classe)**, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora non sia possibile il rispetto delle distanze fra pareti finestrate o questo porti a soluzioni tecniche inaccettabili, può essere consentita la riduzione delle distanze dai confini privati nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta e a distanza inferiore a quelle precedentemente indicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

ATTIVITÀ NON RESIDENZIALI ZONA OMOGENEA B

Nelle zone B, nel rispetto delle norme di zona, possono essere ubicati locali per attività commerciali, artigianali, professionali e direzionali, per magazzini e depositi, con esclusione di attività che comportano inquinamenti acustici, atmosferici e/o idrici o lo scarico di residui maleodoranti.

Questi locali possono svilupparsi su più piani e possono essere ubicati anche nel piano terreno di edifici destinati ad abitazione.

In tutti i casi le cubature destinate a queste attività non possono superare il 20% della cubatura ammissibile.

Art. 3 - Zona Omogenea C1

Comprende le zone strettamente contigue o comprese all'interno del Piano di Risanamento e di Recupero (P.R.R.) di Munserra, Solomea e Cungiau de Campu Santuö.

Sono queste zone prevalentemente già edificate e, in molti isolati, volumetricamente pressoché sature che hanno necessità di completamento e di ristrutturazione al fine di essere adeguate sia strutturalmente che formalmente ad una immagine unitaria.

Gli interventi possibili in tali zone dovranno essere verificati con riferimento alle specifiche previsioni del piano attuativo e dovranno essere tali da non comportare nessun onere per l'Amministrazione per quanto riguarda qualsiasi opera di urbanizzazione.

Gli interventi di trasformazione del territorio in tale ambito sono disciplinati dalle specifiche Norme di Attuazione

del P.R.R..

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI:

- ~~indice di fabbricabilità fondiaria:~~ come da indicazione del Piano di Recupero per ogni lotto;
- ~~distacco dai confini:~~ m. 4,00 (le pareti finestrate degli edifici dovranno rispettare la distanza minima di m. 8,00 da qualsiasi corpo di fabbrica; tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata);
- ~~altezza massima:~~ m. 8,50;
- ~~rapporto di copertura fondiaria:~~ 45% ;
- ~~destinazione d'uso:~~ come da indicazione del Piano di Recupero per ogni lotto;
- ~~strumento di attuazione:~~ concessione;
- ~~superficie minima del lotto:~~ mq 300;
- ~~distacco dal filo strada :~~ m. 2,50
- ~~Superfici minime da destinare a Parcheggio:~~
 - a) Residenze: 1 mq ogni 10 mc di volume destinato ad uso abitativo;
 - b) Attività terziarie (commerciale, artigianale, professionale, e direzionale etc.) alla superficie minima di parcheggi prescritta al precedente capoverso in rapporto al volume del fabbricato di cui alla lett.a), deve essere aggiunto il valore di 1 mq a parcheggio ogni 3 mq di superficie di pavimento dell'attività di carattere terziario.

PRESCRIZIONI GENERALI:

- ~~nel caso si proceda ad interventi di ristrutturazione edilizia è consentito il mantenimento dell'indice fondiario preesistente qualora venga dimostrata la regolarità dei volumi esistenti;~~
- ~~sono soggetti ai limiti dei distacchi dai confini anche fabbricati che si trovino di fronte a muri isolati di confine di altezza superiore a m. 3;~~
- ~~è obbligatorio il mantenimento degli allineamenti stradali ove sia individuabile una caratterizzazione continua;~~
- ~~la finitura degli esterni deve essere in intonaco a tinte neutre, mentre è vietato l'uso di materiali riflettenti;~~
- ~~le murature in pietrame o in mattoni potranno essere lasciate a faccia a vista solo qualora presentino un valido grado di rifinitura;~~
- ~~nel caso di nuovi allineamenti stradali gli edifici devono posizionarsi in modo tale da consentire una strada di larghezza non inferiore a m. 8;~~

~~Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita la apertura di finestre nei vani privi di luce diretta e a distanza inferiore a quelle precedentemente indicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.~~

Art. 4 - Zona Omogenea C2 (Espansione)

Comprende le zone del territorio destinate ad espansione edilizia e che risultano inedificate. Qualsiasi intervento edilizio deve essere definito dal Piano di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata quale strumento attuativo del P.U.C..

L'attuazione avverrà solo previo accordo tra le parti proponenti mediante convenzione o accordo di programma a seconda della natura dell'intervento.

In ogni caso tutte le aree oggetto degli interventi dovranno essere ricomprese nelle previsioni del Programma Pluriennale di Attuazione.

Il numero degli abitanti insediabili è dedotto assumendo il parametro di 195,7 mc/ab, dei quali ~~20 mc/ab~~ **il 20%** destinati ai servizi strettamente connessi con la residenza e ad opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata (negozi di prima necessità, studi professionali, bar, etc.), ~~10 mc/ab~~ **il 10%** ai servizi pubblici ed ~~il restante mc/ab~~ **70%** destinati alla residenza.

Il piano di lottizzazione dovrà contenere l'individuazione delle volumetrie dedotte dai parametri di cui sopra secondo le diverse destinazioni d'uso.

L'edificazione è condizionata all'approvazione di un piano di lottizzazione convenzionata, esteso alle zone individuate nel piano.

Gli strumenti attuativi riguardanti le zone C2 individuate nella zonizzazione come comparto minimo di intervento dovranno tener conto delle indicazioni riportate nella cartografia al riguardo della localizzazione delle cessioni per verde e servizi da effettuare in corso di lottizzazione.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI:

- *indice di fabbricabilità territoriale:* 1,00 mc/mq;
- *altezza massima:* 8,50 m;
- *distacco minimo dai confini:* 4,25 m;
- *fronte minimo dell'unità a schiera:* 6 m;
- *distacco dai fabbricati:* 8,50 m (le pareti finestrate degli edifici dovranno rispettare la distanza minima di m 8,50 da qualsiasi corpo di fabbrica - È prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto ai sensi dell'art. 5 del D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U per le zone diverse dalle A e B); tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata).
Il distacco dai fabbricati e il distacco dai confini possono essere ridotti rispettivamente a m 8,00 e 4,00 qualora nel Piano di Lottizzazione sia prescritta l'altezza massima dei fabbricati minore o uguale a m 8,00;
- *rapporto di copertura fondiario massimo:* 45%;
- *numero massimo dei piani:* 2 abitabili, più eventuale seminterrato (fuori terra massimo m 1), più eventuale sottotetto non abitabile;
- *strumento di attuazione:* piano di lottizzazione convenzionata o piano particolareggiato;
- *destinazione d'uso:* residenziale e servizi;
- *superficie minima del lotto:* mq 300;
- *le strade di piano dovranno avere una larghezza minima di 10,00 m con marciapiedi di larghezza non inferiore a 1,50 m (con larghezza percorribile utile, al netto di ingombri, di almeno 1,00 m).*

Nell'ambito dei piani attuativi nei casi in cui la soluzione viaria ipotizzata sia inferiore alla prescrizione, la parte in esubero deve essere attribuita ai servizi.

Nella ripartizione dei servizi dovrà essere rispettata la seguente dotazione minima per abitante:

- *superficie servizi S1:* 4 mq/ab;
- *superficie servizi S2:* 2 mq/ab;
- *superficie verde S3:* 5 mq/ab;
- *superficie parcheggi S4:* 1 mq/ab.

PRESCRIZIONI GENERALI:

- recinzioni stradali in muratura per un'altezza massima di m 1,00 e parte superiore con inferriata, staccata o simili per un'altezza complessiva di m 2,00;
- nei servizi annessi alla residenza e nei servizi pubblici di carattere commerciale e direzionale, a mq 100 di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq 80 di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui la metà destinata a parcheggi.

Dopo l'adozione del piano che introduce la presente norma, l'Amministrazione potrà provvedere, nell'ambito delle zone C individuate, alla redazione di piani attuativi finalizzati al recupero di aree per edilizia economica e popolare a norma della L. 167/62 e successive modificazioni, garantendo ai privati proprietari di aree comprese nei piani, le quote complessive di superficie e cubatura di spettanza nelle aree non interessate dall'intervento comunale.

Nell'ambito del Piano Attuativo, per motivate esigenze tipologiche e funzionali potranno essere proposti valori diversi per l'indice di fabbricabilità fondiaria e per l'altezza massima, sempre nel rispetto dell'indice territoriale di 1,00 mc/mq e dell'altezza massima non superiore a m 8,50.

La tipologia architettonica degli insediamenti da realizzarsi dovrà garantire adeguati livelli di qualità e dovrà ispirarsi ai criteri per essa stabiliti dall'art. 75 delle Norme di Attuazione del P.P.R. approvato con DPGR 7

settembre 2006 n. 82 e successive modificazioni.

(Paragrafo aggiunto a seguito della Determina di coerenza n. 743 - 10/10/06 del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica della RAS)

Art. 5 - Zona Omogenea D

~~Comprende le zone destinate ad accogliere interventi per attività produttive di tipo industriale, artigianale e commerciale e di deposito o ad essi assimilati.~~

Comprende le aree del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali, di deposito, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca, o ad essi assimilati, nonché quelle destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi successivamente pianificate ed edificate in tutto o in parte.

Per quanto riguarda la disciplina delle attività commerciali si rimanda al Piano Commerciale Comunale vigente, approvato con Delibera Consigliare n. 6 del 09.04.2004.

In particolare, nel territorio comunale si individuano tre sottozone D1ö, D2ö e D3-PIPö, più una ulteriore sottozona D4ö.

Nella tavola di Zonizzazione dell'ambito urbano, al confine ovest in direzione Monastir delle sottozone D2 e D3-PIP sono indicate le direttrici di sviluppo per ulteriori insediamenti produttivi, anche su iniziativa privata tramite lo strumento dell'Accordo di Programma. In tal caso, gli ambiti di intervento devono essere adiacenti agli ambiti di zona D già urbanizzati e per comparti edificatori non inferiori ad ha 3.

PRESCRIZIONI GENERALI:

- i rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti e gli spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi, dovranno rispettarsi i limiti di cui all'art. 8 del D.A. 22/12/83 n. 2266/U;
- la viabilità interna dovrà avere larghezza minima di m 11;
- le recinzioni dei lotti prospettanti sulla viabilità devono avere altezza di m 2,00, di cui m 1,00 in muratura e la rimanente parte a giorno;
- sono possibili ampliamenti di attività esistenti ed in atto fino al raggiungimento del massimo valore del rapporto di copertura;
- ~~è vietato l'insediamento di industrie classificate insalubri dalle vigenti leggi nazionali e regionali;~~
- i fabbricati esistenti a servizio di attività artigianali o industriali, ma a destinazione residenziale sono esclusivamente soggetti ad interventi di ristrutturazione senza aumenti di volumetria.

Per le sottozone D2 e D3-PIP, sono permesse solo le case di abitazione per l'alloggio del personale di custodia e di quello addetto ai controlli permanenti, purché l'alloggio sia di superficie utile non superiore a mq 95 e sia disposto in modo da garantire le migliori condizioni di abitabilità rispetto a scarichi, depuratori, rumori ecc..

NON SONO AMMISSIBILI:

- gli impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione;
- le attività economiche che, pur rientrando nelle categorie di cui ai precedenti commi, contrastino con la destinazione urbanistica della Zona;
- le attività industriali insalubri di prima classe, di cui al R.D. 12.07.1912, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 177 del 27.07.1912 e ss.mm.ii. (vedasi anche Decreto del Ministro Sanità del 05/09/1994 e ss.mm.);
- le attività commerciali all'ingrosso o di vendita al dettaglio aventi una superficie di vendita superiore a mq 500.

Sottozona D1

Comprende le zone già utilizzate per attività produttive di tipo industriale, artigianale e commerciale e di deposito o ad essi assimilati, già esistenti.

Nel territorio comunale sono individuabili tre aree con tale destinazione:

- l'area ubicata sulla Via Roma, all'ingresso del centro abitato per chi proviene da Monastir, interessata da attività di deposito commerciale;
- l'area a ridosso della strada statale n. 466, sulla Via Monastir, su cui si svolgono attività produttive di tipo

industriale;

- l'area ubicata sulla Via Terranova destinata alla produzione vinicola (cantina sociale).

Sono possibili ampliamenti di attività esistenti ed in atto fino al raggiungimento dei parametri fondiari previsti per la successiva sottozona D2.

Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nell'ambito delle tipologie di zona.

Sono esclusi interventi residenziali.

Sottozona D2

Comprende le zone non ancora utilizzate e destinate ad accogliere interventi per attività produttive di tipo industriale, artigianale e commerciale e di deposito, **di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca, o ad essi assimilati**, regolamentati o da regolamentare mediante strumenti attuativi di iniziativa pubblica e privata. Tali aree sono ubicate in posizione periferica rispetto al centro abitato, e più precisamente a ridosso della Via Roma in direzione ovest, verso Monastir.

I relativi **piani attuativi** per ~~insediamenti produttivi~~ dovranno essere predisposti nel rispetto delle seguenti indicazioni:

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI:

- *area fondiaria*: max 80%;
- *viabilità e parcheggi*: min. 10%;
- *servizi e verde di rispetto*: min. 10%;
- *superficie del lotto minimo*: mq 1000;
- *indice di fabbricazione fondiario*: 2,0 mc/mq;
- *indice di copertura fondiaria*: 1/3;
- *altezza massima delle costruzioni*: m 8,00;
- *distacchi dai confini*: m 10 sul lato su cui è ubicato l'accesso, m 6 sugli altri lati.

Sottozona D3

~~Comprende la zona destinata ad attività produttive di tipo industriale, artigianale e commerciale, di deposito la cui regolamentazione dovrà avvenire mediante strumenti attuativi preordinati ad esproprio da parte del CASIC (Consorzio dell'Area di Sviluppo Industriale di Cagliari - Approvato con D.P.C.M. del 10/11/67 e aggiornato alla 6° Variante al Piano Regolatore Territoriale Definitivo - Det. 231/PT del Direttore Generale Assessorato E.E.LL. della R.A.S.).~~

~~In assenza di Piano predisposto dal CASIC l'iniziativa potrà essere assunta anche dal Privato.~~

~~I Piani per insediamenti produttivi dovranno essere predisposti nel rispetto delle seguenti indicazioni su comparti minimi funzionali di almeno sei ettari fatto salvo quanto previsto dalla L.R. n. 20 del 1° luglio 01 art. 3, 3° comma. Il progetto di ogni comparto dovrà comprendere uno studio generale per il suo inserimento all'interno dell'intera zona D3 teso ad assicurare la funzionalità complessiva della suddetta zona.~~

Sottozona D3 ó P.I.P.

Comprende le zone non ancora utilizzate e destinate ad accogliere interventi per attività produttive di **carattere artigianale, piccolo-industriale, commerciale e del settore terziario in genere, comprese quelle di carattere turistico e di servizi, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca, o ad essi assimilati**, da regolamentare mediante **il Piano per gli Insediamenti Produttivi ex art. 27 della L. 865/71 e ss.mm.ii.** Tali aree sono ubicate in posizione periferica rispetto al centro abitato, e più precisamente a ovest della Via Roma in direzione Monastir, **i località óSu Parduö.**

L'attuazione degli interventi nei lotti destinati alle attività sarà normata da apposito regolamento di assegnazione dei lotti.

Il relativo **piano attuativo** per ~~insediamenti produttivi~~ dovrà essere predisposto nel rispetto delle seguenti indicazioni:

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI:

- *area fondiaria*: max 80%;

- *viabilità e parcheggi*: min. 10%;
- *servizi e verde di rispetto*: min. 10%;
- *superficie del lotto minimo*: mq 1000
- *indice di copertura fondiaria*: 1/3%
- *indice di sfruttamento edilizio (inteso come rapporto fra la superficie lorda orizzontale complessivamente sviluppata su diversi piani utili e l'intera superficie del lotto)*: 0,80 mq/mq
- *altezza massima delle costruzioni*: m 9,00
- *distacchi dai confini*: m 10 sul lato su cui è ubicato l'accesso, m 6 sugli altri lati;

Sottozona D2 e D3 D1 vincolata per la fascia di rispetto stradale

Trattasi di sottozona compresa rispettivamente all'interno della sottozona D2 e D3 D1 che, pur contribuendo alla formazione della superficie utile urbanistica del lotto, costituisce una fascia di rispetto della S.P. per Donori S.S. 466 e ~~possono~~ può essere destinata solo ad interventi al più di ristrutturazione edilizia o a verde con esclusione di qualunque altro tipo di utilizzo che preveda nuovi interventi edificatori.

Sottozona D4 interessata da attività di cava

Trattasi di un'area ubicata sul crinale di un'altura denominata "Francischettu", immersa tra una rigogliosa vegetazione di tipo mediterraneo ed adibita ad attività di cava per l'estrazione di argilla. La sua origine e la sussistenza di reperti di valore storico-culturale creano i giusti presupposti per il recupero della stessa a patrimonio della storia del piccolo Comune.

(Paragrafo aggiunto a seguito della Determina di coerenza n. 149 - 4 marzo 2005 del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica della RAS)

Art. 6 - Zona Omogenea E

A norma degli artt. 2 e 8 della L.R. 22/12/89 n. 45 e del D.P.G.R. n. 228 del 03/08/94 comprende le parti del territorio caratterizzate da produzione agricola tipica ed ancora destinate ad usi agricoli compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro-pastorale e alla valorizzazione dei prodotti.

Le zone agricole, a norma del precedente decreto n. 228 del 03/08/94, sono suddivise nelle seguenti sottozone:

sottozona E1: aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;

sottozona E2: aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

sottozona E3: aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;

sottozona E5: aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire adeguate condizioni di stabilità ambientale;

ambiti E1/H6, E2/H6, E3/H6: sono state così rappresentate le aree facenti parte urbanisticamente delle sottozone rispettivamente E1, E2 ed E5 ma vincolate, quali fasce di rispetto stradale, al rispetto dei limiti edificatori imposti dal Codice della Strada;

ambiti E2/H8, E3/H8: sono state così rappresentate le aree facenti parte urbanisticamente delle sottozone rispettivamente E2 ed E3 ma vincolate, quali fasce di rispetto dal canale di irrigazione, al rispetto dei limiti edificatori delle sottozone H8;

Qualora nelle aree oggetto degli interventi, sia accertata la presenza di eventuali reperti archeologici (nuraghi, tombe, ecc.) dovrà comunque essere rispettata la distanza di m 200 da essi e data preventiva comunicazione alla Soprintendenza ai Monumenti e alle Antichità competente per territorio.

Il territorio comunale di Ussana è suddiviso nelle seguenti sottozone:

Sottozona E1:

Comprende aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata, di aziende in produzione, comprese quelle atte ad accogliere insediamenti di tipo agro-industriale, quali: distillerie di essenze vegetali coltivate in loco, polveriere e simili, difficilmente allocabili in zone omogenee di tipo "D".

Sottozona E2:

Comprende aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione,

alla composizione e localizzazione dei terreni.

Sottozona E3:

Comprende aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono utilizzabili per scopi agricolo-produttivi di carattere individuale.

Nelle zone facilmente accessibili dagli abitati è possibile esercitare l'attività agricola non a titolo principale, ma nel tempo libero e per autoconsumo (agricoltura peri-urbana).

In dette zone è consentita l'edificazione di piccole costruzioni di tipo tradizionale (anche in pietrame), da adibire a residenza e/o rimessaggio degli attrezzi agricoli necessari alla conduzione del fondo, con indice fondiario di 0,03 mc/mq e su lotto minimo di mq 5.000, comunque preesistente al 1995 e quindi senza alterazione della maglia fondiaria, con copertura a falde e con altezza massima di m 5,00.

Sottozona E5:

Comprende le aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Per quanto gran parte delle aree appartenenti sotto il profilo agro-pedologico e geologico alla sottozona E5 siano stati classificati H per particolari condizioni e caratteristiche paesistico-ambientali, anche quei suoli possono ritenersi in gran parte marginali.

Ambiti E1/H6, E2/H6, E3/H6:

Comprende le aree facenti parte delle rispettive sottozone E1, E2 ed E3, computabili ai fini urbanistici per la verifica dei parametri fondiari di edificabilità ma vincolate, quali fasce di rispetto stradale, al rispetto dei limiti edificatori imposti dal Codice della Strada.

Per gli interventi ammissibili in tali ambiti valgono i divieti di cui al successivo art. 8 per le zone H. L'edificabilità derivante dalla superficie inclusa in tali ambiti può essere però utilizzata esclusivamente oltre tale fascia di rispetto. Sono comunque fatti salvi, nel rispetto delle normative più vincolanti in materia ambientale, gli interventi ammissibili secondo le normative specifiche di settore quale quella per la realizzazione dei distributori di carburanti.

Ambiti E2/H8, E3/H8:

Comprende le aree facenti parte delle rispettive sottozone E2 ed E3, computabili ai fini urbanistici per la verifica dei parametri fondiari di edificabilità ma vincolate, quali fasce di rispetto dal canale di irrigazione, al rispetto dei limiti edificatori imposti per le zone H.

Per gli interventi ammissibili in tali ambiti valgono i divieti di cui al successivo art. 8 per le zone H. L'edificabilità derivante dalla superficie inclusa in tali ambiti può essere però utilizzata esclusivamente oltre tale fascia di rispetto. Sono comunque fatti salvi, nel rispetto delle normative più vincolanti in materia ambientale, gli interventi ammissibili secondo le normative specifiche di settore quale quella per la realizzazione dei distributori di carburanti.

INTERVENTI AMMISSIBILI:

A. fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse con esclusione degli impianti classificati come industriali, fatti salvi quelli previsti dall'art. 5 del D.P.R. n. 228 del 03/08/1994, di tipo agro-industriale;

A1) annessi rustici, allevamenti zootecnici industriali e altri insediamenti produttivi agricoli sotto indicati ai punti I, II, III e IV:

I. Nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi;

a) suini;

b) avicunicoli;

c) bovini, ovicapri, equini.

II. Impianti acquacoltura e fabbricati di loro pertinenza;

III. Insediamenti produttivi di tipo agro-industriale;

IV. Serre fisse;

- B. fabbricati per agriturismo che rispettino le previsioni dell'art. 9 del D.P.G.R. n. 228 del 03/08/1994;
- C. fabbricati funzionali per la conduzione e gestione di boschi e di impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- D. strutture per il recupero terapeutico dei disabili e dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale;
- E. residenze connesse alla conduzione del fondo;
- F. Punti di ristoro art. 10 D.P.G.R n. 228/94;
- G. impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori, impianti eolici e simili.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DA APPLICARE NELLA ZONA 6E6

◆ Indici fondiari massimi

- per i fabbricati di cui alla lett. A): 0,10 mc/mq;
- per i fabbricati di cui alla lett. A1) annessi rustici quali: allevamenti zootecnici intensivi, impianti acquicoltura e fabbricati di loro pertinenza, insediamenti di tipo agro-industriale, serre fisse: 0,10 mc/mq / non prescritto (vedi tabella sintetica);
- strutture aziendali di cui alla lett. B) comprendenti l'attività agrituristica: sono ammessi tre posti letto per ettaro. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Superficie minima d'intervento 3 ha. 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;
- per i fabbricati di cui alla lett. C): 0,01 mc/mq;
- per i fabbricati di cui alla lett. D): 0,10 mc/mq;
- per le residenze di cui alla lett. E): 0,03 mc/mq, con superficie minima di intervento pari a ha. 1,00. Tale superficie potrà essere ridotta a ha 0,50, nel caso in cui la residenza sia funzionale ad interventi agricoli terricoli, orticoli in pieno campo e vivaistici comprovati da idonea relazione tecnica agronomica;
- per punti di ristoro di cui alla lett. F): 0,03 (incrementabile con delibera consiliare fino a 0,10 mc/mq) in particolare saranno da considerarsi come tali: i bar, i ristoranti, le tavole calde con servizi annessi, comprese strutture con posti letto non superiori a 20, attività sportive e ricreative) con lotto minimo di ha 3 se indipendenti da azienda agricola e di ha 6 se inclusi in fondo agricolo comprendente attrezzature e residenze come previsto nell'art.10 del D.P.G.R. n. 228 del 3/8/94;
- per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori, impianti eolici e simili di cui alla lett. G): 0,01 mc/mq, previa delibera del Consiglio Comunale;

◆ altezza massima:

- I. per gli interventi di cui ai punti A), A1) e C) è fissata in m 7,50. Nel caso di strutture miste e solo parzialmente residenziali si potrà prevedere la realizzazione di abitazioni da svilupparsi completamente al piano primo, sino alla quota massima di 7,50 m. Per strutture particolari (fienili, silos etc.), l'altezza massima potrà arrivare a 10,50 m;
- II. per gli interventi di cui ai punti B), D), E) ed F) è fissata in m. 4,50.

Il Consiglio Comunale potrà comunque derogare a tali limiti di altezza per esigenze aziendali particolari e comprovate.

◆ distacchi dai confini:

Per quanto riguarda le distanze delle costruzioni esse non devono essere inferiori ai seguenti limiti:

- m 10 dai confini di proprietà, riducibili in via eccezionale a m. 5 o con edificazione sul confine, previo consenso scritto da parte del proprietario limitrofo, qualora la larghezza del lotto sia inferiore a m 30;
- m 30 dalle pertinenze di strade statali;
- m 15 dalle pertinenze di strade provinciali e comunali extraurbane di primaria importanza;
- m 10 dalle strade comunali e vicinali.

Per i fabbricati la cui ubicazione che ricade entro la fascia dei 150 m dalle rive dei corsi d'acqua pubblici è richiesto, ai sensi della vigente specifica normativa in materia di tutela del paesaggio, il nulla osta dell'Assessorato della Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e sport della R.A.S.

tabella sintetica degli interventi ammissibili nella zona agricola

TIPO DI INTERVENTO	SUP. MINIMA DI INTERVENTO	INDICI MASSIMI DA APPLICARE	ALTEZZA MASSIMA	RAPPORTO DI COPERTURA	DISTACCHI DAI CONFINI
A. Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, quali: stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse con esclusione degli impianti classificati come industriali.	1 ha*	a) 0,10 mc/mq b) max 0,50 mc/mq previa delibera C.C.	a) 7,50 m b) 10,50 m (per fienili, silos etc.)	Non prescritto	10 m riducibili a 5 m o aderenza per larghezza del lotto < di 30 m previo consenso
A1) Annessi rustici, allevamenti zootecnici industriali e altri insediamenti produttivi agricoli sotto indicati ai punti I-II-III-IV					
I. Nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi: a) suini, b) avicunicoli, c) bovini, ovicapri, equini.	1 ha*	a) 0,10 mc/mq b) max 0,50 mc/mq previa delibera C.C.	a) 7,50 m b) 10,50 m (per fienili, silos etc.)	50% area di pertinenza	50 m dai confini di proprietà. Nonché dalle zone A, B, C, D, G, rispettivamente: a) 500 m b) 300 m c) 100 m
II. Impianti acquacoltura e fabbricati di loro pertinenza;	1 ha*	Non prescritto	a) 7,0 m	50% area di pertinenza	10 m riducibili a 5 m o aderenza per larghezza del lotto < di 30 m previo consenso
III. Insediamenti produttivi di tipo agro- industriale	1 ha*	a) 0,10 mc/mq b) max 0,50 mc/mq previa delibera C.C.	a) 7,50 m b) 10,50 m (per fienili, silos etc.)	50% area di pertinenza	10 m riducibili a 5 m qualora la larghezza del lotto sia < di 30 m
IV. Serre fisse	0.50 ha*	Non prescritto	Non prescritto	50% area di pertinenza	Art. 878 del C.C.
B. Fabbricati per agriturismo che rispettino le previsioni dell'art.9 del D.P.G.R. n.228 del 3/8/94;	3 ha *	Max 150 mc per ettaro pari a tre posti letto per (ha) + la volumetria ammissibile di cui al punto 8E il tutto previo Delibera C.C.	4,50 m	Non prescritto	10 m riducibili a 5 m o aderenza per larghezza del lotto < di 30 m previo consenso, nonché distare 1 Km dal perimetro urbano.
C. Fabbricati funzionali per la conduzione e gestione di boschi e di impianti arborei industriali (forestazione produttiva);	1 ha*	0,01 mc/mq	a) 7,50 m b) 10,50 m (per fienili, silos etc.)	50% area di pertinenza	10 m riducibili a 5 m o aderenza per larghezza del lotto < di 30 m previo consenso
i. Strutture per il recupero terapeutico dei disabili e dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale;	1 ha*	0,10 mc/mq	4,50 m	Non prescritto	10 m riducibili a 5 m o aderenza per larghezza del lotto < di 30 m previo consenso
E. Residenze connesse alla conduzione del fondo	1 ha* / 0.50 ha	0,03 mc/mq	4,50 m	Non prescritto	10 m riducibili a 5 m o aderenza per larghezza del lotto < di 30 m previo consenso
F. Punti di ristoro art.10 D.P.R n. 228/94	3 ha + 3ha se incluso in fondo agricolo	0,03 mc/mq inc. a 0,10 mc/mq con Delibera C.C.	4,50 m	Non prescritto	10 m riducibili a 5 m o aderenza per larghezza del lotto < di 30 m previo consenso
G. Impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori, impianti eolici e simili;	solo previa delibera C.C.	1 mc/mq previa delibera C.C.	Solo previa delibera C.C	Solo previa delibera C.C	Solo previa delibera C.C

PRESCRIZIONI GENERALI

- Per le opere di cui alla **lett. A) ed A1) punti I e III)** con deliberazione del Consiglio Comunale, previo nulla-osta dell'Assessore regionale competente in materia urbanistica, l'indice potrà essere elevato, in presenza di particolari esigenze aziendali, fino al limite massimo di 0,50 mc/mq, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di m 500;
- Per le opere di cui al **lett. A)**, ai fini edificatori è stabilita la superficie minima di ha 1,00 ad eccezione per impianti serricoli, orticoli e vivaisti per i quali è stabilita in ha 0,50;
- I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici-intensivi di cui alla **lett. A1 punto I)**, devono distare m 50 dai confini di proprietà e m 500 dai limiti delle zone omogenee: A, B, C, e G, se trattasi di allevamento per suini, m 300 per avicunicoli e m 100 per bovini, ovicaprini ed equini. Per tali fabbricati è consentito un rapporto di copertura dell'area di pertinenza non superiore al 50%;
- Le serre fisse di cui alla **lett. A1 punto IV)**, con strutture murarie fuori terra, sono ammissibili senza limiti di volumetria, ma con rapporto di copertura pari al 50% del fondo su cui insistono;
- Per gli interventi con indice fondiario superiore a quelli sopra indicati, o con indice fondiario massimo di 1,00 mc/mq, o comunque con volumi superiori ai 3000 mc, o con numeri addetti superiore alle 20 unità, o con numero capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie (circ. n. 2-A del 20/03/78), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che al parere della Commissione Edilizia Comunale a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, nonché al parere favorevole della Divisione Urbanistica presso l'Assessorato degli Enti Locali, Finanza ed Urbanistica della R.A.S.;
- È possibile utilizzare più corpi aziendali al fine di raggiungere la superficie minima d'intervento per la realizzazione degli interventi ammissibili di cui alle **lett. A), A1), B), C), D) ed E)**. Nel caso di accorpamento urbanistico di aree non contigue per queste dovrà essere trascritto nei Pubblici Registri il vincolo derivante dalla avvenuta utilizzazione edificatoria dell'area. Ciò dovrà risultare in apposita planimetria conservata ed aggiornata a cura dell'Ufficio Tecnico comunale;
- Le opere di cui alla **lett. B)** non potranno essere ubicate ad una distanza inferiore a m 1.000 dal perimetro del centro urbano e saranno di volta in volta autorizzate previa delibera del Consiglio Comunale;
- Gli impianti di interesse pubblico di cui alla **lett. G)** saranno di volta in volta autorizzate previa delibera del Consiglio Comunale;
- Soltanto ai fini di realizzare impianti fissi di irrigazione dei terreni coltivati sarà consentita la realizzazione di cabine di pompaggio, aventi una superficie coperta massima di mq 5,00 ed un'altezza di m 2,50;
- Sono ammessi, per edifici esistenti nel fondo, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti e utilizzando l'eventuale parte contigua;
- È ammessa la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità ad eccezione degli edifici soggetti a vincoli monumentali ed artistici;
- Per le costruzioni non più funzionali alle esigenze del fondo è ammesso il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali;
- Le aree già computate per precedenti edificazioni non possono essere utilizzate per ulteriori interventi;
- Le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a impianto fognario, dovranno essere dotate di adeguato sistema di smaltimento compatibile con la natura del sottosuolo;
- Gli allevamenti zootecnici dovranno essere dotati, entro tre anni dall'entrata in vigore del P.U.C., di sistemi di smaltimento e di depurazione approvato dall'Amministrazione Comunale;
- In ogni altro intervento è necessario dimostrare la possibilità di accesso al lotto attraverso una strada di penetrazione di larghezza non inferiore a m 4, direttamente collegata con la viabilità pubblica;
- Le recinzioni dovranno essere realizzate in via generale con tipologia a giorno con l'utilizzo di paletti in ferro a Ø 70 o in cemento vibrato e rete metallica plasticata verde con H max di 2,50. In tutte le recinzioni è vietato l'uso del filo spinato, vetro, punte acuminate o altri sistemi che possono arrecare pregiudizio o pericolo all'incolumità delle persone;
- Le recinzioni in muratura cieca (h. max m 2,50) saranno consentite e solo via in eccezionale nei seguenti casi: corti coloniche contenenti stalle, magazzini, silos e altri fabbricati aziendali con le rispettive aree scoperte

di servizio;

- Per quanto non previsto valgono le norme del D.A. 22/12/83 n. 2266 e la L.R. n. 45/89.

Le edificazioni sono sottoposte alle seguenti prescrizioni generali:

- La tipologia di riferimento è quella isolata ad un piano e con copertura a tetto;
- L'altezza massima può essere derogata per la costruzione di impianti di interesse pubblico (cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni ponti radio, ripetitori e simili);
- La copertura dovrà essere del tipo a falde inclinate, con finitura in tegole **fatta eccezione per le serre, i silos, le stalle, capannoni e altri fabbricati tecnici strettamente necessari per la conduzione aziendale;**
- Le superficie esterne dovranno essere intonacate (finitura rustica o a frattazzo) e tinteggiate con colori della gamma delle terre chiare;
- Gli infissi esterni (finestre) dovranno essere preferibilmente in legno, ma saranno ammessi anche infissi metallici elettrocolorati o in PVC se realizzati nei toni delle terre scure simil legno;
- Gli infissi esterni (porte di ingresso) potranno essere in legno, alluminio elettrocolorato o in PVC nei toni delle terre scure;
- Sono ammesse serrande metalliche per ambienti di custodia di attrezzi o di mezzi meccanici;
- Sono ammesse grate di protezione agli infissi esterni in ferro e con spartiti geometrici semplici.

Gli interventi di recupero degli edifici esistenti dovranno rispettare le seguenti prescrizioni generali:

- Dovranno essere conservate le coperture esistenti se in stato di buona conservazione;
- Le coperture con solaio piano dovranno essere sostituite con coperture a falda;
- Le murature a vista in blocchetti di cemento dovranno essere finite ad intonaco e tinteggiate;
- Dovranno essere conservati eventuali porticati aperti esistenti;
- I nuovi infissi dovranno rispettare le prescrizioni dei punti precedenti.

Per l'esercizio dell'agriturismo e dei punti di ristoro si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- Le nuove costruzioni dovranno rispettare la tipologia di corte aperta a L o C con copertura a tetto e porticato continuo sui fronti interni;
- L'altezza massima non dovrà superare i m 4.50;
- La copertura dovrà essere finita con manto di tegole;
- Le finiture esterne dovranno essere ad intonaco tinteggiato, ma è ammessa l'utilizzazione della pietra locale sia nelle superfici verticali che nelle pavimentazioni;
- Gli infissi potranno essere in legno, ma saranno ammessi anche infissi in alluminio elettrocolorato o in PVC se realizzati nei toni delle terre scure simil legno;
- Eventuali piantumazioni di aree comuni dovranno essere effettuate con essenze locali.

Art. 7 - Zona Omogenea G

Sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale quali le strutture del terziario, l'istruzione secondaria superiore, i musei, i parchi comunali, gli impianti sportivi, gli ospedali, gli scali ferroviari, i depuratori, gli impianti di potabilizzazione, gli inceneritori, gli impianti per la valorizzazione di prodotti alimentari in genere.

In particolare, nel territorio comunale si individuano ~~tre~~ **quattro** sottozone G1, G2, G3 e G4.

Sottozona G1 (centro antropizzato)

È la parte del centro antropizzato destinata ad impianti di interesse generale e proprietà privata. In particolare si tratta dell'area occupata da un distributore di benzina e situata all'ingresso dell'abitato, per chi proviene da Monastir, e più precisamente nella Via Roma. Inoltre, fanno parte di questa sottozona altre tre aree di nuova individuazione e più precisamente un'area di perimetro al centro urbano compresa tra la via Monastir e la via della Libertà, l'area compresa tra la fascia di rispetto della S.S. 466 e il Canale e l'area di completamento urbano individuata sul proseguo di via G. Di Vittorio e via Fratelli Cervi. Tali aree potranno divenire poli cittadini di servizio commerciale e/o da destinarsi ad attività culturali sportive e ricreative in ottemperanza ai felici

presupposti planimetrici delle stesse.

Sottozona G1 (zonizzazione generale del territorio): centro servizi socio economico

Sono parti del territorio interessate da interventi privati per la realizzazione di grossi centri di rilevante interesse economico e produttivo con l'obiettivo primario dello sviluppo sociale ed occupazionale.

La società in oggetto **proprietaria** è interessata alla realizzazione di un centro polifunzionale ad altro livello socio economico, attinente servizi quali un centro per laboratori di ricerca, una sala congressi, un centro di accoglienza anziani etc. nell'area delle ex Fornaci e Cava di Pietra, località "Franciscettü".

Sottozona G2 (centro antropizzato)

Comprende le parti del territorio destinate ad impianti per servizi generali di carattere pubblico. In particolare si tratta dell'area su cui insiste l'ex depuratore fognario, di quella interessata dal nuovo depuratore e dall'area di sedime della struttura cimiteriale.

Sottozona G3 (centro antropizzato)

Comprende le aree del centro abitato destinate ad impianti di servizi generali da sottoporre preventivamente a piano attuativo per la realizzazione di strutture di tipo terziario ed eventuali volumetrie di pertinenza (tecnica e di servizio).

~~Sono individuate due zone: la prima ubicata in prossimità del confine con il Comune di Monastir, ad ovest rispetto al centro urbano, la seconda~~ Tali aree sono in posizione periferica a ridosso della strada statale n. 466 che conduce a Dolianova.

Sottozone G3 vincolate

Trattasi di **aree zone** comprese all'interno delle sottozone G3 che, pur contribuendo alla formazione della superficie utile urbanistica, costituiscono una fascia di rispetto della S.S. 466 e possono essere destinate solo a verde con esclusione di qualunque altro tipo di utilizzo.

(Paragrafo aggiunto a seguito della Determina di coerenza n. 149 - 4 marzo 2005 del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica della RAS)

Sottozona G4 (zonizzazione generale del territorio): Servizi generali privati - Area di servizio

Trattasi di **altre aree destinate a servizi generali, da sottoporre preventivamente a piano attuativo, interessate da interventi privati per la realizzazione di grossi centri di rilevante interesse economico e produttivo con l'obiettivo primario dello sviluppo sociale ed occupazionale, così individuate:**

Sottozona G4 (area di servizio)

Area baricentrica di primaria importanza viaria posta in corrispondenza della S.S. 466 località "Bau Sargiusü", sulla quale si intende realizzare una stazione di servizio costituita da distributore di carburanti e servizi connessi.

Sottozona G4 (servizi generali)

Trattasi di un'area posta nelle immediate vicinanze del centro urbano, perimetrata, tra le strade comunali Ussana-Samatzai e la strada comunale di Trexenta. Il Ponte Nuovo diventa di fatto l'elemento di connessione tra le aree di espansione e le zone dei servizi sportivi e la nuova zona G4 in oggetto. Su di essa si prevedono attrezzature ed impianti pubblici e/o privati di interesse generale, quali strutture per lo sport, le attività ricreative, le comunicazioni, parchi, ecc..

Sottozona G4 (servizi generali)

Comprende aree destinate ad impianti di servizi generali per la realizzazione di strutture di tipo terziario ed eventuali volumetrie di pertinenza (tecnica e di servizio).

Sono individuate due zone: la prima ubicata in prossimità del confine con il Comune di Monastir, ad ovest rispetto al centro urbano, **la seconda lungo la strada provinciale per Sestu.**

Ambiti G4/H6

Comprende le aree facenti parte delle sottozone G4, computabili ai fini urbanistici per la verifica dei parametri fondiari di edificabilità ma vincolate, quali fasce di rispetto stradale, al rispetto dei limiti edificatori imposti dal Codice della Strada.

Per gli interventi ammissibili in tali ambiti valgono i divieti di cui al successivo art. 8 per le zone H. L'edificabilità

derivante dalla superficie inclusa in tali ambiti può essere però utilizzata esclusivamente oltre tale fascia di rispetto. Sono comunque fatti salvi, nel rispetto delle normative più vincolanti in materia ambientale, gli interventi ammissibili secondo le normative specifiche di settore quale quella per la realizzazione dei distributori di carburanti.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- *destinazione d'uso*: attrezzature ed impianti di interesse generale, uffici direzionali e del terziario ivi comprese le residenze al servizio delle attività, l'istruzione secondaria superiore, i musei, i parchi comunali, gli impianti sportivi ed annesso strutture di sostegno, gli ospedali, gli scali ferroviari, i depuratori, gli impianti di potabilizzazione, gli inceneritori, impianti per la valorizzazione di prodotti alimentari in genere, attrezzature per spettacolo, attrezzature ricettive e servizi;
- *strumento di attuazione*: piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata;
- *dimensione minima*: intero comparto edificatorio;
- *tipologia edilizia*: continua, aperta, isolata;
- *indice di fabbricabilità territoriale*: 1,00 mc/mq;
- *indice di fabbricabilità fondiaria max* : 4,00 mc/mq;
- *spazi per servizi pubblici*: minimo 20% oltre alla quota parcheggi;
- *rapporto di copertura fondiaria*: 40%;
- *altezza massima degli edifici*: m 20,00.

PRESCRIZIONI GENERALI

- Le nuove costruzioni e gli ampliamenti si attuano attraverso piano particolareggiato di iniziativa comunale o di iniziativa privata;
- Le costruzioni dovranno rispondere alle seguenti prescrizioni:
 - a) gli edifici possono sorgere a filo strada o con arretramento da detto filo di almeno 5 m, salvo quelli prospicienti su strade che richiedono un distacco maggiore;
 - b) dovranno essere realizzati con distacco dagli altri confini di almeno 1/3 della altezza e non meno di 5,00 m, in relazione all'edificazione nelle aree confinanti;
 - c) gli eventuali corpi prospicienti su strade potranno essere realizzati in aderenza ai confini laterali;
 - d) nel caso di edifici a filo strada la loro altezza non potrà superare il rapporto di 1,5 rispetto alla larghezza stradale;
 - e) il distacco fra i corpi di fabbrica nel lotto non dovrà risultare inferiore ad 1/3 dell'altezza;
- Gli edifici potranno essere realizzati con concessione edilizia, previa approvazione da parte del consiglio comunale del piano attuativo, anche per stralci o lotti funzionali, nel rispetto della destinazione specifica e delle caratteristiche e indici urbanistici della singola opera, che dovrà risultare correttamente inserita nel contesto urbano e non pregiudizievole per la soluzione urbanistica globale della zona;
- Gli insediamenti esistenti dovranno essere dotati di aree di parcheggio in misura adeguata alla destinazione degli immobili;
- In ogni caso, nelle nuove costruzioni con destinazioni commerciali e direzionali, dovrà essere assicurata una dotazione di parcheggio d'uso pubblico non inferiore all'80% della s.u. di pavimento degli edifici previsti;
- Le aree dei singoli lotti non occupate da costruzioni o attrezzature e non destinate alla viabilità o parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a giardino;
- Nel caso di interventi su edifici o complessi esistenti alla volumetria realizzabile deve essere detratta la volumetria esistente;
- Nell'ambito di Piano Attuativo, per motivate esigenze tipologiche e funzionali potranno essere proposti valori diversi per l'indice di fabbricabilità fondiaria e per le altezze massime, sempre nel rispetto dell'indice territoriale di 1,00 mc/mq.

Art. 8 - Zona Omogenea H

Comprende zone del territorio comunale in cui si riscontrano situazioni ambientali caratterizzanti e delle quali il piano prevede una complessiva conservazione nel rispetto dell'uso consolidato e delle tradizioni locali rivestendo

particolare pregio naturalistico, geomorfologico, archeologico, paesaggistico, o da sottoporre a vincolo.

Aree di salvaguardia

Comprendono le seguenti sottozone:

sottozona H1: di salvaguardia fluviale

sottozona H2: di salvaguardia archeologica

sottozona H3: di salvaguardia paesistico-ambientale

~~**sottozona H4:** di salvaguardia interessata da attività di cava.~~

(Sottozona riclassificata fra le zone D in adeguamento a quanto espressamente previsto nella Determina n. 743 del 10/10/06 del Direttore Generale dell'Assessorato EELL Finanze e Urbanistica della RAS)

Aree da sottoporre a vincolo

Comprendono le seguenti sottozone:

- ✓ **sottozona H5:** fascia di rispetto cimiteriale;
- ✓ **sottozona H6:** fascia di rispetto stradale;
- ✓ **sottozona H7:** fascia di rispetto degli impianti tecnologici;
- ✓ **sottozona H8:** fascia di rispetto dei canali di irrigazione.

L'amministrazione comunale, per le zone H di salvaguardia e per le parti del territorio agricolo interessato da interventi di silvicoltura e forestazione potrà predisporre piani particolareggiati, finalizzati all'assessment forestale ed allo sviluppo naturalistico del territorio, quali:

- i piani naturalistici e del verde che sono predisposti di concerto con l'assessorato della difesa dell'ambiente della Regione e sono finalizzati alla salvaguardia dell'ambiente naturale, del patrimonio faunistico e botanico, della tutela delle condizioni geologiche, biologiche ed idriche dell'area nonché delle presistenze antropiche significative e riconoscibili di rilevanza archeologica, storica ed ambientale.

L'indice territoriale massimo è di mc/mq 0,001 con le possibilità di deroga per gli interventi pubblici previsti dal D.A. n. 2266/U/83.

Nelle aree di salvaguardia H ci si dovrà attenere, oltre alle specifiche prescrizioni di sottozone, al divieto di:

- creare nuovi impianti di colture arboree e cespugliate con essenze non indigene;
- trasformare aree alberate, anche se non sottoposte a vincolo idrogeologico, in colture di diversa qualità;
- utilizzare aree alberate di proprietà pubblica ed effettuare il taglio dell'alto fusto in quella privata, fatta eccezione per i territori sottoposti ad uso civico;
- effettuare diciocamenti, dissodamenti, decespugliamenti, arature in terreni con pendenze superiori al 35% e comunque l'asportazione di massa vegetale evoluta e in grado di proteggere adeguatamente il suolo;
- aprire nuove strade carrabili senza autorizzazione dell'Assessorato competente in materia di difesa dell'ambiente;
- aprire nuove cave, riattivare quelle inattive e comunque estrarre materiale inerte;
- raccogliere fossili, minerali e concrezioni, anche in grotta;
- effettuare nuovi interventi che modifichino le caratteristiche fisiche, chimiche e idrogeologiche delle acque;
- creare ogni forma di discarica di rifiuti solidi e liquidi non prevista dai piani e programmi regionali;
- realizzare nuovi insediamenti che diano luogo ad immissioni in atmosfera, fatta eccezione per quanto previsto dai piani e programmi regionali.

Sottozona H1 di salvaguardia fluviale

Comprende le aree contermini all'alveo di fiumi, rii o corsi d'acqua ed aventi particolari caratteristiche orografiche.

Prescrizioni generali

Nelle aree individuate è vietato qualsiasi intervento urbanistico ed edilizio che comporti:

- la deviazione o l'impedimento del naturale corso delle acque anche nei periodi di loro assenza;
- la realizzazione di manufatti, anche precari, a meno di m 50 dalle sponde e non preventivamente autorizzati

dall'amministrazione comunale;

- la realizzazione di interventi di nuova costruzione a meno di m 200 dalle sponde, se non autorizzate dalle autorità competenti;
- il deposito, anche temporaneo, di materiali ed impianti che rechino pregiudizio, a parere dell'amministrazione comunale, al decorso naturale delle acque, anche in loro assenza.

Sono ammessi:

- tutti gli interventi tendenti al ripristino ed alla valorizzazione ambientale dei luoghi e degli edifici preesistenti;
- la realizzazione di interventi di nuova costruzione, a distanza non inferiore a m 100 dalle sponde, destinati alla conduzione di fondi agricoli, per i quali si applica la normativa delle zone omogenee E5;
- gli interventi edilizi di restauro e risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione di cui alle lettere a), b), c) **del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e ss.mm. della L. 457/78.**

Sottozone H2 di salvaguardia archeologica

Nelle aree di salvaguardia archeologica, per tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizio, dovrà essere rispettata la distanza di m 200 in assenza del parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti e alle Antichità competente per territorio.

Prescrizioni generali

Nelle aree individuate è vietato qualsiasi intervento urbanistico ed edilizio che comporti:

- la realizzazione di manufatti, anche precari, a meno di m 100 dalle preesistenze archeologiche e non preventivamente autorizzati dall'amministrazione comunale e dalla competente soprintendenza archeologica;
- il deposito, anche temporaneo, di materiali ed impianti che rechino pregiudizio, a parere dell'amministrazione comunale, alle preesistenze archeologiche.

Sono ammessi:

- tutti gli interventi tendenti al ripristino ed alla valorizzazione ambientale dei luoghi e delle preesistenze archeologiche;
- gli interventi edilizi di restauro e risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione di cui alle lettere a), b), c) **del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e ss.mm., della L. 457/78.**

Sottozone H3 di salvaguardia paesistico-ambientale, parco naturale

Comprende aree degradate e caratterizzate da fragilità ambientali tali da essere sottoposte a interventi di recupero al fine di ricostituire l'assetto naturale con finalità di parco naturale con valenza territoriale.

Il Parco sarà caratterizzato dal reinserimento delle essenze indigene originarie sia arboree che cespugliate, dal recupero di edifici a precedente destinazione industriale da riconvertire per attività culturali ed espositive e come luogo di sosta e foresteria, e da tutti gli interventi pianificati con specifico piano di settore finalizzati ad esaltarne la specificità.

Prescrizioni generali

- Nelle aree individuate è vietato qualsiasi intervento urbanistico ed edilizio che comporti:
- la persistenza dei fenomeni e degli interventi che hanno originato il degrado, in particolare lo sfruttamento di cave esistenti, l'apertura di nuovi fronti di cava, l'estrazione di inerti e tutti i movimenti di terra tendenti ad alterare l'andamento naturale dei luoghi;
- la deviazione o l'impedimento del naturale corso delle acque anche nei periodi di loro assenza, dissodamenti, decespugliamenti e l'asportazione di massa vegetale evoluta ed in grado di proteggere adeguatamente il suolo;
- l'apertura di nuove strade carrabili senza l'autorizzazione dell'Assessorato competente in materia di difesa dell'ambiente;
- il taglio di alberi d'alto fusto anche in proprietà privata;
- l'impianto di culture arboree e cespugliate con essenze non indigene;
- l'utilizzazione per discariche e il deposito anche temporaneo di materiale di rifiuto;
- la realizzazione di manufatti, anche precari, e la realizzazione di interventi di nuova costruzione se non consoni alla finalità di parco territoriale e non preventivamente autorizzati dall'amministrazione comunale;

- gli impianti che rechino pregiudizio, a parere dell'amministrazione comunale, alla finalità di parco, al decorso naturale delle acque, all'andamento dei luoghi.

Sono ammessi:

- tutti gli interventi governati da specifico piano particolareggiato di riqualificazione ambientale, tendenti alla definizione degli interventi finalizzati alla formazione di un parco ambientale, la ricostituzione ripristino, alla valorizzazione e alla fruizione dei luoghi e degli edifici preesistenti;
- per le aree comprese in questo ambito e utilizzate sotto il profilo agricolo, gli interventi seguono la normativa delle zone omogenee E5.

Sottozona diverse sottoposte a salvaguardia ed a vincoli di rispetto

Sono da ritenersi vincolate, con limiti imposti agli interventi urbanistici ed edilizi le aree (fasce) prospicienti le seguenti infrastrutture:

Sottozona H4: Salvaguardia interessata da attività di cava

~~Trattasi di un'area ubicata sul crinale di un'altura denominata "Francischettuò", immersa tra una rigogliosa vegetazione di tipo mediterraneo ed adibita ad attività di cava per l'estrazione di argilla. La sua origine e la sussistenza di reperti di valore storico-culturale creano i giusti presupposti per il recupero della stessa patrimonio della storia del piccolo Comune.~~

~~(Subzona H4 riclassificata fra le zone D in adeguamento a quanto espressamente previsto nella Determina n. 743 del 10/10/06 del Direttore Generale dell'Assessorato EELL Finanze e Urbanistica della RAS)~~

Sottozona diverse sottoposte a salvaguardia ed a vincoli di rispetto

Sono da ritenersi vincolate, con limiti imposti agli interventi urbanistici ed edilizi le aree (fasce) prospicienti le seguenti infrastrutture:

Sottozona H5: Fascia di rispetto cimiteriale

Gli interventi di trasformazione edilizia nelle aree di rispetto cimiteriale sono soggette alla normativa prevista D.P.R. 285/1990.

È comunque vietata qualunque edificazione all'interno di tale zona, ad eccezione di opere di pertinenza dell'area cimiteriale e di architettura funeraria.

È consentito l'uso agricolo delle aree comprese all'interno del perimetro delimitante il vincolo.

Per quanto riguarda il sedime del cimitero quest'area è assoggettata alla normativa della "zona G" indicate dall'art. 4 del D.A. n. 2266/U/83; in questo ambito l'indice territoriale massimo è pari a mc/mq 0,01 con le possibilità di incremento previste nello stesso articolo.

Sottozona H6: Fascia di rispetto stradale

Più che vera e propria sottozona trattasi di fasce di rispetto all'interno delle zone E e G.

In particolare, comprende le distanze di rispetto dal nastro stradale di cui al D.M. LL.PP. 1.4.1968, n. 1404, al D.Lvo 30/04/92 n. 285 e al D.P.R. n. 495 del 16/12/92.

Fatto salvo quanto indicato negli articoli precedenti, è vietato qualunque intervento edificatorio, mentre è consentito l'uso agricolo delle aree o la loro sistemazione a verde purché non siano di ostacolo o creino riduzione al campo visivo necessario alla salvaguardia della sicurezza della circolazione.

Sottozona H7: Fascia di rispetto degli impianti tecnologici

Comprende le aree vincolate come aree di rispetto dell'impianto di depurazione.

È vietata qualunque edificazione all'interno di tale zona, ad eccezione di opere di pertinenza dell'impianto.

Fatto salvo quanto diversamente previsto in questo punto, per le aree sottoposte a vincolo di rispetto dell'impianto di depurazione è ammesso l'uso agricolo secondo quanto previsto per le zone agricole di appartenenza.

L'indice territoriale massimo è pari a mc/mq 0,001 e la dimensione della fascia di rispetto a m 100.

Il sedime dell'impianto è assoggettato alle norme di "zona G" indicate dall'art. 4 del D.A. n. 2266/U/83; pertanto solo in questo ambito l'indice territoriale massimo è pari a mc/mq 0,01.

Sottozona H8: Fascia di rispetto dei canali di irrigazione

Più che vera e propria sottozona trattasi di fasce di rispetto all'interno delle zone E.

Esiste l'esigenza di salvaguardare le aree contigue ai canali di irrigazione per la loro manutenzione ed in previsione di possibili straripamenti degli stessi in concomitanza con alluvioni o piogge di forte intensità.

Fatto salvo quanto indicato negli articoli precedenti, la fascia minima di rispetto con prescrizione di totale inedificabilità sarà pari a 20 metri da ciascun bordo.

Art. 9 - **Zone Aree S**

Comprende le aree per attrezzature di uso collettivo di interesse cittadino; esse si articolano in:

- a) **S1: attrezzature per l'istruzione;**
- b) **S2: attrezzature di interesse collettivo;**
- c) **S3: verde pubblico attrezzato e sportivo;**
- d) **S4: parcheggi.**

In queste aree ogni intervento sarà realizzato direttamente dall'Amministrazione Comunale, fatta salva la possibilità, ove prevista per legge, di procedere con la concessione delle aree per interventi le cui finalità siano pubbliche o di pubblico interesse e conformi con la destinazione d'uso delle aree.

In considerazione della specifica destinazione d'uso delle **aree zone** gli interventi edilizi devono rispondere alla normativa seguente:

Zone Aree S1 e S2

- *indice fondiario massimo: mc/mq 2,0;*
- *altezza massima: m 9,00;*
- *rapporto di copertura: 1/3;*
- *distacchi minimi tra pareti finestrate e fabbricati antistanti: m 8 9,00.*

Nelle **aree zone** S2 sono ammessi interventi privati con finalità pubbliche nel rispetto degli indici di zona.

È vietata la modificazione della destinazione d'uso di attrezzature già destinate a S1 e S2.

Zona Aree S3

- *indice di fabbricazione territoriale: mc/mq 0,30.*

PARTE TERZA

1) NORME E PROCEDURE PER LE MISURE DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE

Nelle zone in cui si prevedono gli interventi di cui al successivo comma, il rilascio della concessione edilizia e delle autorizzazioni previste o la formazione di altro titolo edilizio è condizionato al rispetto della procedura di impatto ambientale (V.I.A.) secondo quanto stabilito dal presente articolo.

Sono soggette a valutazione di impatto ambientale, nei limiti e secondo le prescrizioni della normativa in materia ambientale, tutti i progetti di trasformazione che, direttamente o indirettamente, per azioni indotte possono interessare la zona D per insediamenti industriali, la zona E per insediamenti di aziende zootecniche e la zona H relativamente al parco ambientale e al parco archeologico.

La procedura è obbligatoria per la realizzazione di:

- lavori per i quali siano previsti movimenti di terra superiori a mc 20.000;
- impianti per la produzione di elettricità con linee di alta tensione;
- impianti per lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti;
- impianti zootecnici per i quali è prevista una cubatura superiore a mc 5.000;
- punti di ristoro;
- invasi superiori ai mc 10.000 d'acqua;
- viabilità di interesse intercomunale.

Per tutti gli interventi ammissibili dovrà allegarsi specifica relazione che illustri la verifica della compatibilità ambientale. Tale verifica dovrà articolarsi in un'elencazione dettagliata dei dati informativi, che permettano di qualificare l'intervento sotto il profilo ambientale, e delle valutazioni sui possibili effetti e le misure per contenerli.

In particolare, in riferimento alle specifiche zone di intervento, fatto salvo quanto previsto nel D.P.R. 12/04/1996 e ss.mm.ii., nel D.G.R. 36/39 del 02/08/99, così come modificata con D.G.R. n. 5/11 DEL 15/2/2005 e ss.mm.ii., si dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

Zona C (espansione residenziale)

a) dati informativi:

- descrizione degli interventi con specificazione della dimensione volumetrica;
- descrizione delle modificazioni in riferimento alla situazione clivometrica, a quella geologica, a quella arborea;
- verifica della presenza di vincoli di tipo ambientale nella zona interessata.

b) valutazioni:

- valutazione dell'interferenza della soluzione planivolumetrica proposta con elementi caratterizzanti quali corsi o passaggi d'acqua, emergenze rocciose e simili;
- valutazione della proposta planivolumetrica con la precisazione della situazione esistente di permeabilità dei suoli;
- valutazione, per i siti con pendenze superiori al 10%, della compatibilità dell'ubicazione residenziale in relazione ai movimenti di terra.

Zona D (insediamenti industriali)

a) dati informativi:

- descrizione dell'opera proposta;
- motivazioni della scelta dell'ubicazione;
- descrizione delle modificazioni in riferimento all'acqua, all'aria, al suolo ed al sottosuolo;
- verifica del rispetto delle normative esistenti in materia ambientale in riferimento all'intervento ed alla zona interessata;

b) valutazioni:

- valutazione del tipo e della quantità di eventuali inquinamenti residui liquidi, gassosi e solidi;
- valutazione dell'eventuale inquinamento acustico;
- valutazione di modificazioni irreversibili e delle misure atte a compensare gli effetti sfavorevoli sull'ambiente.

Zona E (aziende agro-zootecniche)

a) *dati informativi:*

- descrizione dell'opera proposta e di eventuali alternative di ubicazione;
- descrizione delle componenti ambientali soggette ad impatto in particolare per quanto riguarda acqua, aria, suolo, sottosuolo, flora e al paesaggio tenendo conto dell'attuale utilizzazione di tali risorse; verifica del rispetto delle norme esistenti in materia ambientale in riferimento all'opera ed alla zona d'intervento;

b) *valutazioni:*

- valutazione del tipo e della quantità di eventuali inquinamenti residui liquidi, solidi, gassosi e degli odori risultanti dall'attività dell'opera proposta;
- descrizione delle modificazioni permanenti o temporanee dell'ambiente agro-forestale;
- descrizione delle misure previste per evitare gli effetti negativi delle trasformazioni reversibili.

Zona G

a) *dati informativi:*

- descrizione degli interventi con specificazione della dimensione volumetrica;
- descrizione delle possibilità di accesso e di fruizione;
- descrizione delle modificazioni in riferimento alla situazione climatica, a quella geologica, a quella arborea;
- verifica della presenza di vincoli di tipo ambientale nella zona interessata;
- verifica delle possibilità di allaccio e di recapito delle reti di urbanizzazione primaria.

b) *valutazioni:*

- valutazione dell'interferenza della soluzione planivolumetrica proposta con elementi caratterizzanti quali corsi o passaggi d'acqua, emergenze rocciose e simili;
- valutazione della proposta planivolumetrica con la precisazione della situazione esistente di permeabilità dei suoli;
- verifica di possibili interferenze con falde acquifere nel caso di interventi interessanti il sottosuolo e conseguente definizione della compatibilità geologica;
- valutazione, per i siti con pendenze superiori al 10%, della compatibilità dell'ubicazione residenziale in relazione ai movimenti di terra;
- valutazione del limite di inquinamento acustico sopportabile;
- valutazione del tipo e della quantità di eventuali inquinamenti residui liquidi, solidi, gassosi e degli odori risultanti dall'attività dell'opera proposta.

Zona H

a) *dati informativi:*

- descrizione dell'opera proposta e delle possibili alternative di ubicazione;
- descrizione delle componenti ambientali potenzialmente soggette a trasformazioni irreversibili a seguito dell'opera proposta;
- analisi comparata, negli ambiti stagionali, sulla presenza dell'avifauna;
- classificazione delle specie botaniche in relazione alla loro prevalenza come elemento paesistico distintivo e alla loro riduzione in conseguenza di interventi possibili;

b) *valutazioni:*

- definizione delle modificazioni del sistema idraulico e del grado di inquinamento;
- misurazioni dell'inquinamento acustico e procedure per il conseguimento dei livelli di compatibilità;

- dimensionamento dell'unità minima di visitatori compatibili con la situazione ambientale determinata;
- definizione del limite di inquinamento acustico sopportabile;
- compatibilità formale di elementi tecnologici legati ai servizi essenziali;
- verifica della compatibilità di nuove essenze e coltivazioni in caso di trasformazione agraria;
- verifica della conservazione dei tracciati originari della viabilità interpodereale con l'eliminazione degli elementi in contrasto;
- valutazione dei costi e benefici connessi alle varie fasi ed operazioni.

PARTE QUARTA

1) NORME TRANSITORIE E FINALI

1.1. NORME DI SALVAGUARDIA

Dalla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale, e relative sue varianti, e sino alla sua definitiva approvazione da parte dell'organo regionale di controllo entrata in vigore con la pubblicazione per estratto sul B.U.R.A.S. del provvedimento di approvazione definitiva vigono le norme di salvaguardia ai sensi dell'art. 12 comma 3 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e ss.mm.ii., nel senso che prevalgono, in caso di contrasto con la normativa del P.R.G. previgente, le norme più restrittive.

L'amministrazione comunale dovrà inoltre provvedere, entro 360 giorni dalla adozione del P.U.C. alla redazione dei Programmi Pluriennali di Attuazione.

1.2. ~~CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONI EDILIZIE~~ TITOLI EDILIZI AMMESSI

Sempre nel periodo di salvaguardia di cui al precedente comma relativo alla omoratoria sono comunque assentibili:

- ~~le concessioni od autorizzazioni~~ i titoli edilizi per i seguenti interventi:
 - a. manutenzione ordinaria;
 - b. manutenzione straordinaria;
 - c. restauro e risanamento conservativo;
 - d. ristrutturazione edilizia;
- ~~le concessioni od autorizzazioni~~ i titoli edilizi per gli interventi in esecuzione dei seguenti strumenti attuativi vigenti e non in contrasto con le norme specifiche di zona e le destinazioni d'uso indicate dal P.U.C.:
 - 1) programmi pluriennali di attuazione;
 - 2) programma integrato d'area;
 - 3) programma dei lavori pubblici;
 - 4) programma dell'edilizia residenziale pubblica;
 - 5) accordo di programma;
- gli interventi e le opere pubbliche;
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- gli interventi ammissibili nelle zone omogenee D (solo sottozona D1 e D2) e nelle zone omogenee E ed H secondo i parametri urbanistici ed edilizi previsti dal P.U.C. nella normativa specifica di zona.

1.3. VALIDITÀ DEL P.U.C.

~~Il P.U.C. entra in vigore con la pubblicazione per estratto sul B.U.R.A.S. del provvedimento di approvazione definitiva ed ha validità fino alla redazione e approvazione delle sue varianti o di un nuovo strumento urbanistico generale, fatte salve le limitazioni di carattere generale o settoriale delle norme sovraordinate.~~

~~Il nuovo Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) ha la validità di anni quindici.~~

Non è possibile apportare varianti generali al contenuto del piano, alle norme di attuazione e al nuovo regolamento edilizio entro il primo anno di vigenza a meno che si imponga la revisione parziale per sopravvenute esigenze di interesse generale, nel qual caso le varianti dovranno essere votate dal Consiglio Comunale all'unanimità.

1.4. ALLEGATI AL P. U. C.

Fanno parte del Piano Urbanistico Comunale, e ne costituiscono parte integrante, i seguenti documenti:

- 1) Relazione generale;
- 2) Relazione sulla geomorfologia e sull'uso del suolo;
- 3) Elaborati grafici di progetto;
- 4) Norme di Attuazione (N. di A.);
- 5) Regolamento Edilizio (R.E.).